CONSTRUIR LA UTOPÍA:

un catálogo sobre la vivienda cooperativa

EL TINGLADO

Construir la utopía.
Un catálogo sobre la vivienda cooperativa.

Un proyecto del Col·lectiu d'Arquitectes el Tinglado

Redacción de contenidos:
Antonio Reboredo Raposo y Mikel Pau Casado Buesa.

Diseño gráfico y maquetación: Laura Cochón.
Ilustraciones: Antonio Reboredo Raposo.
Redibujados: Raquel Souto, Nicolás Soto y Mikel Pau Casado Buesa.
Fotografías: Cedidas por sus diferentes autores y autoras.

En el taller participativo de diseño de contenidos del proyecto han colaborado las siguientes entidades: Abaraska, Ametxe Koop, Ametsak Sortzen, Can70, Entrepatios, Etxekonak Bat, Grupo de Vivienda de la REAS, Perviure, Voltes Cooperativa d'Arquitectura, el equipo de producción audiovisual y el Col·lectiu d'Arquitectes el Tinglado.

También han formado parte del proyecto Cristina Magallón Hernández y Usue Belandia Erauzkin.

Equipo de producción audiovisual: Iñigo Aramburu Baztan, Marta Pérez Pinilla, Paloma de la Vega y Marlenne García.

ISBN: 978-84-18256-76-9
Depósito legal: B 21238-2023
1ª edición: diciembre de 2023
2ª reimpresión: febrero de 2024
Edición: Col·lectiu d'Arquitectes el Tinglado.
Impreso en: Descontrol Imprenta, Barcelona.

Este proyecto se edita bajo una licencia CC BY-NC-SA 4.0 (Artibución-No Comercial-Compartir igual 4.0 Internacional). Esta licencia permite a cualquiera distribuir, remezclar, adaptar y desarrollar el material en cualquier medio o formato, únicamente con fines no comerciales. Si otros modifican o adaptan el material, deben compartir el material modificado bajo la misma licencia y reconociendo la autoría de este proyecto.

De manera específica, todos los derechos sobre las fotografías que aparecen en la publicación están reservados a sus respectivas autoras.

Este proyecto ha sido financiado gracias a las aportaciones de muchas personas y entidades a través de una campaña de Goteo que tuvo lugar en 2022. También ha recibido financiación a través de diferentes programas dentro de las Convocatorias de Generales de Subvenciones para Ciudad y Distrito convocadas por el Ajuntament de Barcelona en 2021, 2022 y 2023.

Este proyecto ha recibido financiación a través de la convocatoria de Ayudas a Estudios y Trabajos de personas colegiadas del 2023 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro.

Construir la utopía

Un catálogo sobre la vivienda cooperativa

ÍNDICE

Prólogos 5

Introducción 9

Las autoras 11

Los brotes verdes: la producción social de la vivienda cooperativa en cesión de uso en el Estado español 13

La selección de proyectos 53

PRINCESA49 60

LA BORDA 68

CLAU MESTRA 76

CAN70 84

LAS CAROLINAS 92

CIRERERS 100

RUDERAL 108

AMETXE 116

PAX ASTRONAUTAS 124

LA CHALMETA 132

AXUNTASE 140

LA RAVAL 148

COHOUSING BUSTARVIEJO 156

EL CIEMPIÉS 164

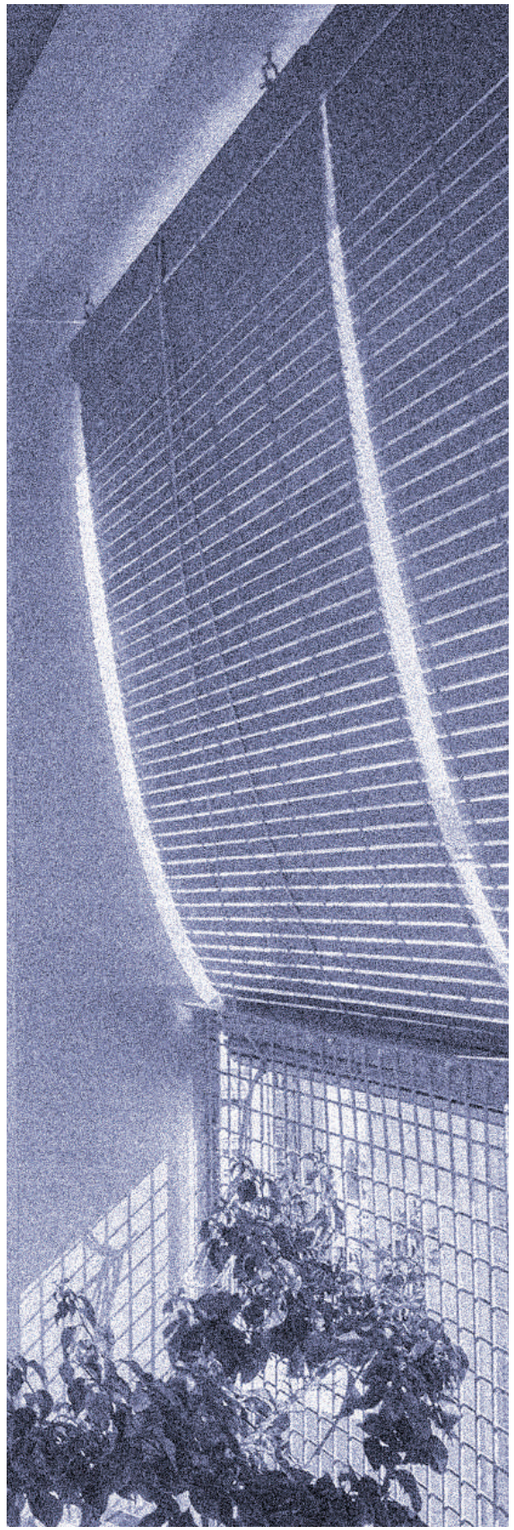
LA MORADA 172

LA BALMA 180

El documental 189

El goteo 192

Bibliografía seleccionada 196



Milena Villalba

Las cooperativas de vivienda en el siglo XXI

David H. Falagán

Coordinador de la Cátedra Barcelona de Estudios de Vivienda

La recuperación del interés por las cooperativas de vivienda colectiva como alternativa a los modelos tradicionales de tenencia puede considerarse uno de los vectores de innovación más importantes que podemos identificar en el debate en torno al problema residencial del siglo XXI. Un siglo que arrancó con la crisis financiera internacional de 2007-2008, provocada precisamente por el estallido de la burbuja inmobiliaria y el colapso encadenado de las instituciones bancarias faltas de regulación y liquidez ante la crisis hipotecaria. Se trataba de la manifestación más evidente de la mercantilización de la vivienda y del grave problema de asequibilidad que ya era patente y que se mostraba entonces de manera estructural.

Las cooperativas de vivienda habían sido tradicionalmente referencia de modelos de promoción de vivienda asequible como alternativa al mercado privado. Experiencias significativas nacionales e internacionales siempre habían formado parte de un imaginario deseoso de una participación colaborativa en la gestión y una experiencia colectiva del habitar. Esta influencia, unida a un interés creciente por la revisión global de los múltiples modelos históricos de cohabitación y de experiencias del habitar colectivo, ha dado como resultado un impulso renovado significativo por la co-vivienda o co-housing, materializado en buena parte de los casos mediante nuevos modelos de cooperativas en las que impera una vocación social.

La innovación está presente en estas cooperativas de nueva generación desde múltiples perspectivas. Innovación desde la gestión, por el modelo democráti-

co, participativo e independiente que se propone, estableciendo mecanismos de participación en todas las fases de toma de decisiones. El resultado es la generación de una comunidad comprometida y solidaria con el propio proyecto de convivencia y con su vocación social en el ámbito de la ciudadanía. E innovación desde la materialización, por la exploración de condiciones tipológicas alternativas, a menudo capaces de desdibujar las fronteras entre espacios privados, compartidos y comunitarios, estos últimos cada vez más generosos. Y también por el compromiso ambiental con el que se ejecutan los proyectos, casi siempre paradigmáticos en cuanto a planteamientos de sostenibilidad y bajo impacto ambiental de la construcción y de la vida útil posterior.

Los proyectos cooperativos se han convertido en un *sandbox* inmejorable para la exploración de modelos de promoción que implican a la administración pública mediante prácticas de cesión de uso de suelos municipales, a la banca ética que proporciona financiación a los proyectos sin ánimo de lucro especulativo, a colectivos de arquitectura que reformulan condiciones tipológicas y proponen sistemas constructivos alternativos, y por supuesto a las propias comunidades cooperativas, que proyectan modelos de vida colaborativos con un sentido de comunidad y responsabilidad social.

Con todo, existe mucho margen para la normalización de los modelos que ahora emergen, con potencial para generar un cuerpo legislativo adecuado a las nuevas necesidades y programas, con capacidad para exportar las prácticas a promociones sobre suelos no provenientes de cesión pública, o con interés por capacitar a la arquitectura resultante de la flexibilidad necesaria para atender a las necesidades evolutivas de los modelos de convivencia cambiantes. Sin duda esta publicación muestra los valores y los potenciales de toda una nueva generación de cooperativas que puede tener un impacto importante en la regeneración del parque de vivienda asequible, la regeneración de tejidos urbanos o rurales, o la lucha contra la especulación inmobiliaria.

Hacia una triple solución habitacional: Accesibilidad, cuidados y sostenibilidad

Rubén Méndez Cebrián

Secretaría Técnica del Grupo de Vivienda Cooperativa en cesión de uso en REAS (Red de Redes de Economía Alternativa y Solidaria)

De las entrañas de una crisis social sistémica, que surge con la vivienda como eje detonante, emergen los brotes de un nuevo modelo habitacional. Una opción innovadora que está echando raíces para establecer las bases de una solución con múltiples beneficios sociales y medioambientales. Propuestas que se originan desde la responsabilidad de la sociedad civil organizada dentro del marco cooperativista. El objetivo es diseñar viviendas que atiendan las necesidades reales de las personas y la sociedad en su conjunto, con visión de sostenibilidad a largo plazo. Están claramente diferenciadas de las políticas milagro, de ideas efectistas de corto plazo o de productos mercantiles en búsqueda del beneficio económico.

La crisis estructural que vivimos viene generada por múltiples factores que se van intensificando, generando tensiones cada día más difíciles de sostener. Lo que deriva en la emergencia de movimientos y situaciones que vienen para llamar nuestra atención y conciencia: estamos asumiendo prácticas que están deteriorando nuestra salud y dañando gravemente los ecosistemas que nos acogen.

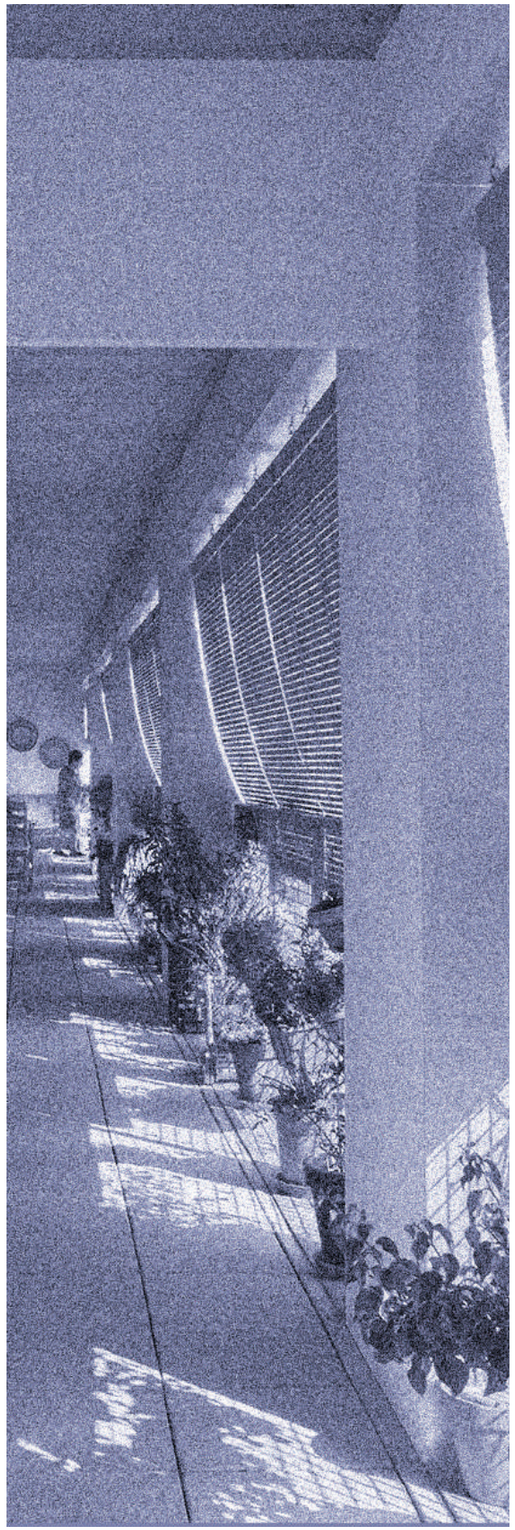
Vivimos en la cultura de la vivienda como bien de inversión y rentabilidad económica, en un creciente aislamiento y pérdida de vida comunitaria. Bajo la promesa de la independencia y queriendo resguardarnos de los conflictos. Estimulamos el espíritu de lucha y competición, subestimando el potencial del encuentro y la colaboración. Buscamos la satisfacción y la distracción en el consumo, perdiendo la felicidad de cada instante. Apostamos por la movilidad de recursos redundantes y acumulativos, claramente ineficaces. Generamos un impacto enorme en un planeta que nos está poniendo sus límites cada vez con mayor claridad y contundencia.

Ponemos la producción en el centro y retiramos la vida real de nuestro presente. Apartamos de la vida cotidiana las personas no productivas. Reducimos el tiempo de convivencia, el intercambio y la transmisión intergeneracional. Hemos olvidado lo que tiene verdadero valor y cuál es el objetivo de la vida.

La vivienda es el eje que articula la vida de las personas, la base de su bienestar y desarrollo. La que marca sus relaciones y su potencial para aportar en beneficio de la comunidad. Juntarnos nos hace más resilientes, genera una red de apoyo mútuo y desarrolla nuestras capacidades. Incorpora un empoderamiento colectivo que multiplica la aportación social y reduce las desigualdades. Supone mayores garantías de atención de la diversidad de necesidades sociales, con una mayor eficiencia de recursos por estar diseñadas desde dentro.

Existe un fenómeno que lleva décadas de desarrollo bajo las denominaciones de cohousing, covivienda o vivienda colaborativa. En nuestro entorno con la vivienda cooperativa en cesión de uso sin ánimo de lucro coge forma jurídica de tenencia colectiva, democrática, participativa y transparente. Equipamientos habitacionales al servicio de la sociedad. Proyectos que con apoyo público posibilitan la accesibilidad económica para todos los sectores sociales.

Estamos ante un cambio cultural de concepción, diseño y configuración del hábitat humano. Un cambio tan urgente como necesario si queremos reducir la brecha entre la capacidad económica de la ma-



Milena Villalba

yoría de la población y el coste de acceso a la vivienda y la atención de los cuidados en todas las etapas de la vida. Pequeños y mayores necesitan y merecen recuperar su espacio de autonomía y poder, restablecer vínculos, recibir y aportar en comunidad.

Las primeras iniciativas de vivienda cooperativa en cesión de uso nacen de una apuesta por crear formas de habitar más económicas, sostenibles y saludables. Con un gran esfuerzo de tiempo, energía y economía hemos iniciado una transición en el cambio cultural de modelos de tenencia de propiedad y alquiler hacia el derecho de uso. Un concepto que podríamos calificar de alquiler cooperativo. Es una forma de garantizar el disfrute de una vivienda de calidad, más accesible y estable a largo plazo. El auge del modelo, sin embargo, vendrá de la pura necesidad vital.

Podemos transitar este cambio dando pasos, descubriendo la oportunidad de mejora que nos ofrece. La vivienda cooperativa, con visión integral y aplicando todos los principios cooperativos, ha llegado para ayudarnos y facilitarnos una vida mejor. En el camino encontraremos un trabajo personal y colectivo de aprendizaje, empoderamiento y transformación. Encontraremos dificultades, pero la satisfacción del proceso es intensa y el resultado gozoso. El movimiento está en marcha.

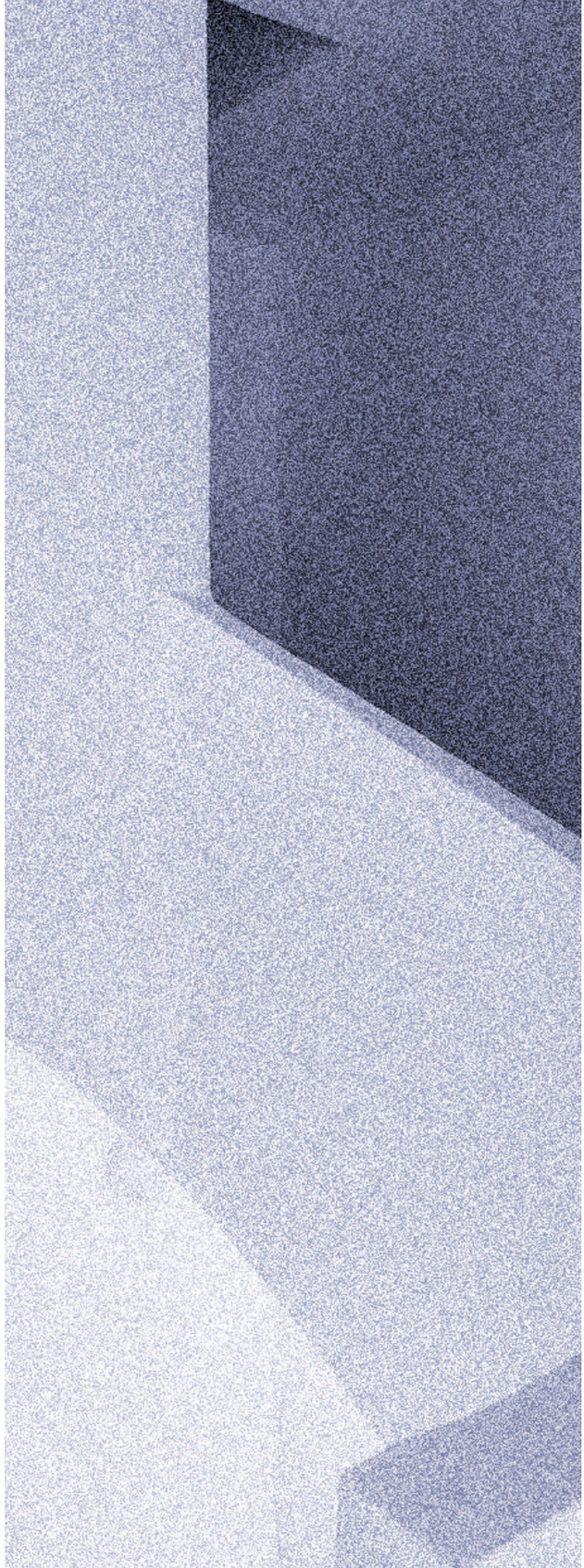
Aquí podemos disfrutar de un trabajo de gran valor para indagar e inspirarnos en estas propuestas que nos traen un futuro ilusionante para la vivienda basado en un pequeño presente.

INTRODUCCIÓN

La publicación *Construir la utopía* forma parte de un proyecto más general, tan investigador como militante, como es el de *Las formas de habitar de la vivienda cooperativa*. Éste tenía, desde sus inicios en el año 2021, el objetivo de dar a conocer el modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso del Estado español, mediante el rodaje de un documental y la edición de un libro-catálogo, que ahora vemos impreso, recogiendo en ellos tanto las diferentes iniciativas ya existentes como el testimonio de las diversas comunidades que los habitan. Con el proyecto se busca promover este modelo alternativo de acceso a la vivienda, en el que el derecho a este bien, el apoyo mutuo o la vida comunitaria, son algunos de los valores principales que han motivado a sus habitantes a la hora de construir sus propios espacios de convivencia.

La vivienda cooperativa, en su modalidad de cesión de uso, es aquella en la que sus habitantes no son propietarias de una forma directa de sus viviendas, si no en la que se han agrupado para formar una entidad colectiva superior, gracias a la figura jurídica de la cooperativa, la cual obliga a una gestión común del conjunto de las viviendas. Esta fórmula facilita su uso no especulativo, pues así se asegura que las cooperativistas, promotoras como son de su propio espacio convivencial, serán las únicas que lo habitarán hasta que decidan abandonar el proyecto, en cuyo caso no gozarán de la posibilidad de vender su vivienda particular, que seguirá siendo gestionada por el conjunto de la cooperativa.

Este modelo incentiva a tejer fuertes alianzas entre las vecinas, y entre éstas y su barrio, al igual que a construir comunidad, facilitando el acceso a un bien de primera necesidad como es la vivienda. Además, en estos proyectos cooperativos también son habituales los servicios colectivizados y los espacios compartidos, en cuyo diseño suelen participar las propias cooperati-



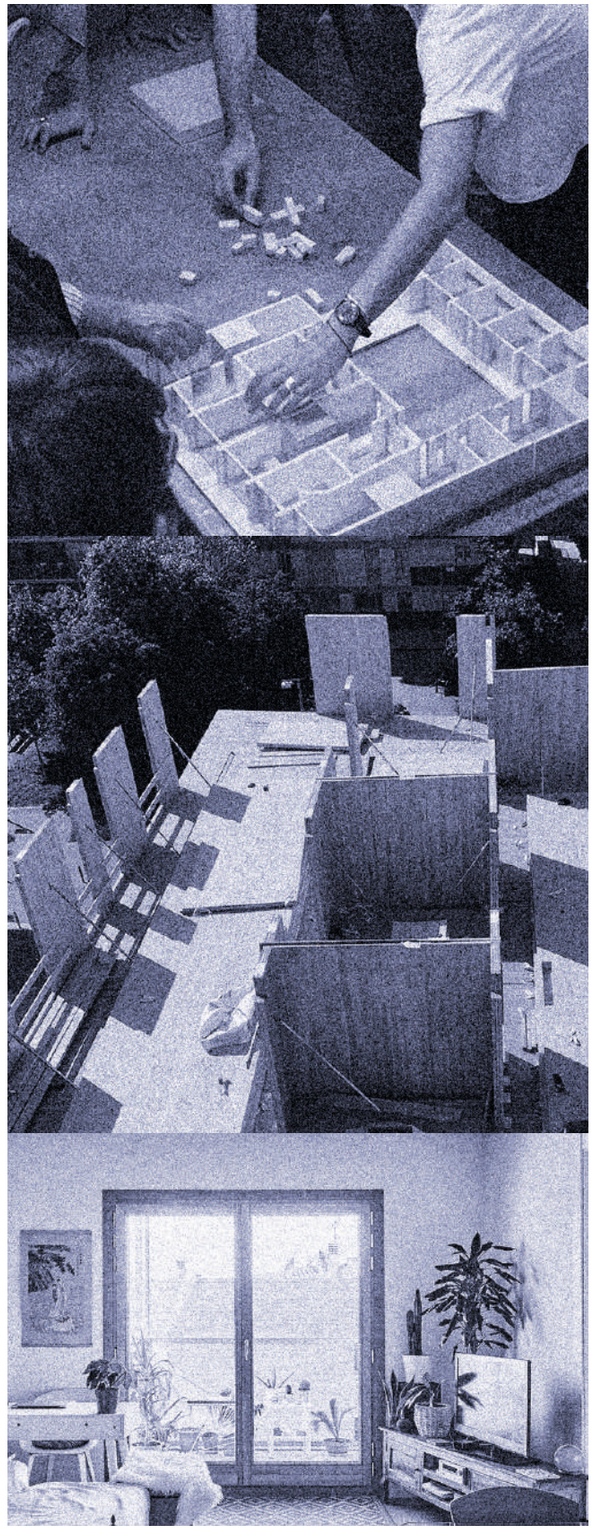
Sergio Flores

vistas para el disfrute de toda la comunidad, así como, en la mayoría de los casos, también de su vecindario más próximo.

Con este proyecto queremos que este modelo alternativo se difunda y sea más conocido, mostrando algunos ejemplos existentes, implicando además a las comunidades como protagonistas del proceso, incorporándolas en la definición de los contenidos, dándoles voz con un documental y haciendo un seguimiento con ellas de todo el proceso de producción y edición. El propio proyecto se ha entendido asimismo como un proceso abierto en el que la implicación de todas estas personas ha enriquecido y aportado al resultado final una contribución de gran valor, imposible de obtener sin su ayuda, que siempre ha sido desinterasada.

Se ha procurado asimismo visibilizar otra forma de hacer arquitectura, profesión que compartimos las diferentes socias del Tinglado, mostrando algunos proyectos que no se enseñan habitualmente en nuestras Escuelas de Arquitectura. Así, al publicarlos, nos hemos focalizado en aquellos aspectos de los proyectos que mejor caracterizan sus capacidades de transformación social, así como su carácter sostenible en relación a su entorno, transmitiendo las diversas informaciones de una manera desjerarquizada, con un lenguaje asequible y permitiendo su difusión y divulgación mediante el sistema de licencias abiertas.

La Borda



La Chalmeta - José Hevia

La Chalmeta

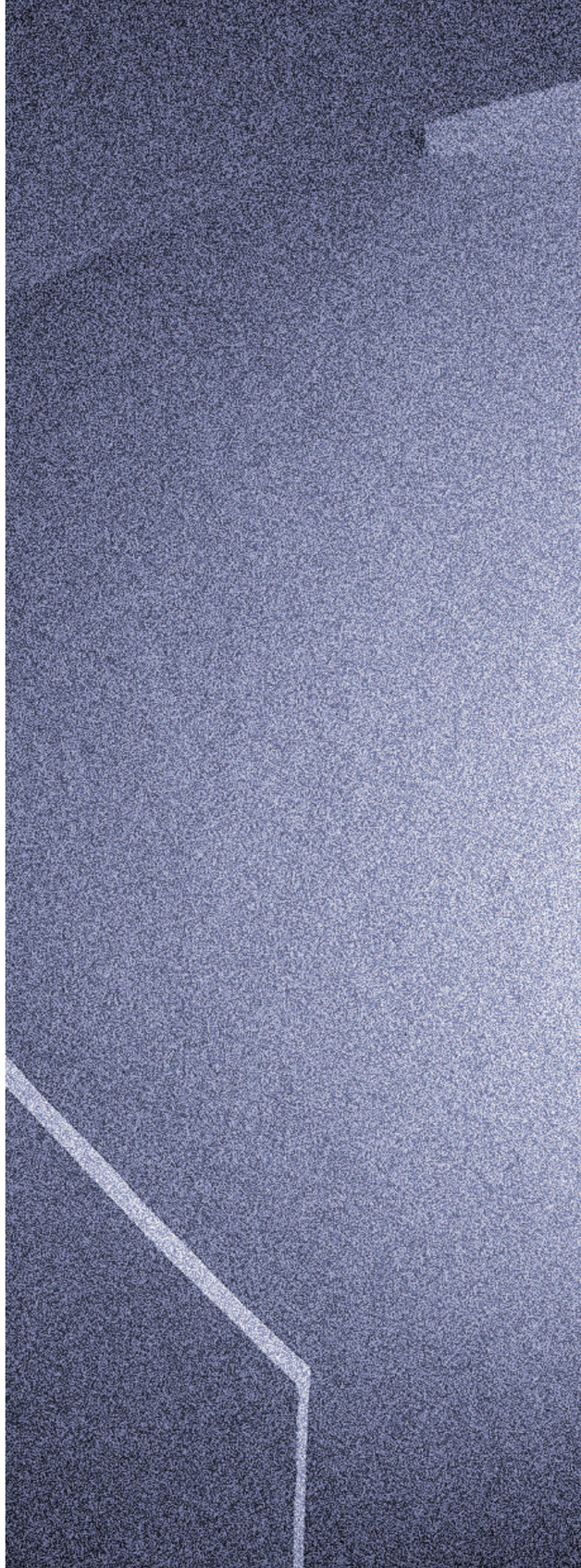
LAS AUTORAS

El Colectivo el Tinglado es un equipo de arquitectura comprometido con la transformación social y la creación de unos espacios habitables, mejorando la calidad de vida de las personas y cuidando el entorno en el que vivimos. Para ello, partimos de un análisis crítico y transdisciplinar de la realidad, compaginando nuestra experiencia y saber profesional, incorporando tecnologías innovadoras de diagnóstico, y contrastando todo ello con aquel conocimiento situado que tiene la comunidad local.

En nuestra praxis, empleamos metodologías participativas y soluciones de proximidad, siempre teniendo en cuenta los principios de la ecología y la perspectiva de género. Creemos en la importancia de la participación activa de los ciudadanos en los procesos de toma de decisiones que afectan a su entorno. Buscamos fomentar el empoderamiento de la comunidad local en la planificación y el desarrollo de su propio territorio.

Colaboramos estrechamente con la Administración Pública, aportando nuestro conocimiento y experiencia para ayudar en la creación de políticas y estrategias que promuevan la sostenibilidad y mejoren la calidad de vida de los habitantes. Trabajamos en conjunto con académicas expertas y profesionales de otras disciplinas, para enriquecer nuestros proyectos con diferentes perspectivas y garantizar soluciones integrales y efectivas.

Durante la fase de diseño y producción de esta publicación, también hemos querido implicar, además de a las comunidades residentes en proyectos de vivienda cooperativa, a otras entidades afines, como por ejemplo la Sectorial de Vivienda Cooperativa, de la Red de Economia Alternativa y Solidaria (REAS).



Sergio Flores

LOS BROTES VERDES:

LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO EN EL ESTADO ESPAÑOL

Mikel Pau Casado-Buesa
Antonio Reboredo

LAS VIVIENDAS COOPERATIVAS Y EL ACCESO A LA VIVIENDA

Las empresas cooperativas, tal como las conocemos a día de hoy, tienen sus orígenes en la Europa del siglo XIX, durante el contexto general de expansión del capitalismo industrial a una escala internacional. Surgen entonces a raíz de otras asociaciones obreras y campesinas precedentes, como las de socorro y ayuda mutua, así como también bajo el patrocinio de los primeros sindicatos y partidos políticos con perspectiva de clase.

También se encuentran relacionadas, en sus inicios, con otras entidades asociativas de vocación emancipadora, como por ejemplo de aquellas que brotaron de las efímeras experiencias revolucionarias de las *comunnes* y de otros levantamientos obreros ocurridos durante el siglo XIX. Éstos, tal vez siendo el más famoso la Comuna de París de 1871, proporcionaron toda una serie de improvisadas asociaciones de todo tipo con las que la población de la capital francesa, durante el sitio de dos meses que sufrió por parte de las tropas de la reacción conservadora, socializó numerosos servicios, fundando nuevas escuelas, comedores, bibliotecas, así como también algunas de las primeras cooperativas de trabajo femeninas.[1]

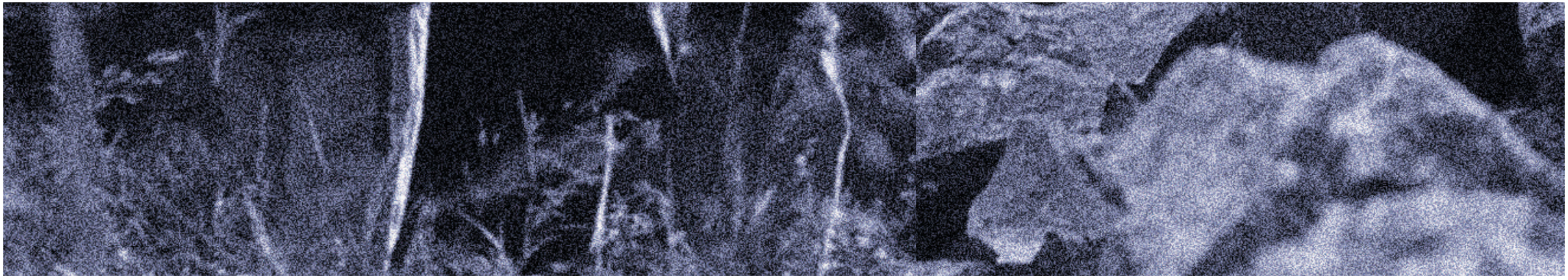
Como medio de emancipación y reforma social, las cooperativas fueron posteriormente objeto de numerosas discusiones, sobre todo en el marco de las diferentes asociaciones obreras que conformaban la II Internacional a principios del siglo XX. Era habitual, durante este período previo a la 1ª Guerra Mundial, debatir sobre si las cooperativas y otras entidades de control obrero o campesino, contribuían a la emancipación de estas clases subalternas (como era la opinión de la mayoría de la socialdemocracia), o más bien se podían considerar medios insuficientes para ese fin, y hasta una distracción, para aquellas corrientes que apostaban por la toma revolucionaria del poder del nuevo Estado burgués (como pensaban los miembros de las incipientes corrientes revolucionarias dentro de los partidos socialistas, como la bolchevique, en Rusia, o la espartaquista, en Alemania, así como para la del anarcosindicalismo, dentro del movimiento libertario).[2]

Así, en algunos países europeos, como en Alemania durante la República de Weimar (1918-33), los partidos y sindicatos obreros y otro tipo de asociaciones emplearon la forma jurídica de la cooperativa, que anteriormente se limitaba a fundar empresas de producción o de consumo, para paliar también la gran escasez de vivienda durante la primera posguerra. Entre los destinatarios de los numerosos grupos de vivienda cooperativa surgidos durante esta época se encontraban los miembros de la clase obrera, pero también aquellos de las nuevas clases medias, como los empleados administrativos.

Fue sin embargo después de 1945, durante la segunda posguerra europea, cuando las cooperativas en general y las de viviendas en particular, a pesar de haber perdido parte de su atractivo anterior como medio de emancipación social, disfrutaron de su época de mayor expansión. Las cooperativas de vivienda proliferaron así otra vez durante un momento de gran escasez de alojamiento para las clases obreras y medias europeas, provocada también por la colosal destrucción urbana ocasionada durante la 2ª Guerra Mundial. Estas nuevas promociones de vivienda cooperativa aparecieron tanto a la izquierda del Telón de Acero, bajo la promoción de diferentes gobiernos laboristas y socialdemócratas (en Reino Unido y en los países escandinavos, sobre todo), como también a su derecha, dentro de la órbita de la Unión Soviética. En esta última zona, sin embargo, surgieron en mayor grado en aquellos países donde se vino cultivando un cierto reformismo económico a partir de las experiencias revolucionarias de 1956 y de 1968 (como en la República Checa o en la antigua Yugoslavia, donde la autogestión pretendió incluso establecerse como doctrina de estado).[3]

El modelo cooperativo, con diversa suerte y en todas sus variantes, también se popularizó en muchos otros países no europeos, influenciados o inspirados por las experiencias del mundo soviético, así como de la experiencia revolucionaria china y, especialmente, en aquellas antiguas colonias africanas o asiáticas recientemente independizadas de los extintos imperios europeos, después de la 2ª Guerra Mundial.

En el Estado español, el movimiento cooperativo ha corrido parejo al europeo, aún con el correspondiente retraso provocado por un establecimiento más tardío (y más débil) del capitalismo industrial.[4] Así, las cooperativas de producción y consumo surgen a partir del crecimiento de los nuevos centros comerciales e industriales del Estado, entre el siglo XIX y principios del XX, para paliar las necesidades de las clases obreras y campesinas, y promover su emancipación social. Tras la Guerra Civil y la consolidación de la dictadura franquista, el movimiento cooperativo sufre un importante revés, aunque el régimen nacionalcatólico aproveche entonces para desvincular la forma de la empresa cooperativa de las asociaciones obreras, reformistas o revolucionarias, purgadas tras el fin de la guerra, que anteriormente las impulsaban. Se reinicia entonces una relativa promoción por parte del Estado franquista de algunas cooperativas de vivienda, insertadas por ejemplo en algunas promociones de vivienda pública, mayormente formadas por agrupaciones de trabajadores de la misma profesión, más



bien cercanas a las clases medias (maestros, transportistas), a veces incluso vinculados de algún modo con el propio régimen (policías, militares, funcionarios).[5]

Pasada la dictadura, el movimiento cooperativo vive una nueva fase de crecimiento, liberado de aquellas restricciones "despolitizadoras" del régimen franquista, y durante la década de los 80 del pasado siglo, encuentra una línea de apoyos institucionales durante las legislaturas socialistas presididas por Felipe González. Las cooperativas de vivienda, durante este período, prolongaron igualmente aquella tendencia anterior a agrupar a miembros de una misma profesión, que compartiesen un mismo lugar de trabajo, o que estuviesen asociados a una misma entidad, como un sindicato, o un partido político. Como ejemplo de este momento, se puede mencionar el caso madrileño de la cooperativa de viviendas ***Urbanización Rosa Luxemburgo***, establecida en San Sebastián de los Reyes por miembros de Comisiones Obreras (CC.OO.), en la que el propio Partido Comunista Español (PCE), muy cercano a aquel sindicato durante estos años, funcionó incluso como aval ante las entidades bancarias a las que se solicitaron los préstamos necesarios para su construcción.

A pesar del notable impulso en la creación de cooperativas de trabajo para la construcción o de vivienda, durante esta década y en los años posteriores, su resultado como espacio de convivencia ha sido en parte muy similar a otras promociones de vivienda de tipo más convencional. Esto se debe a que las cooperativas de vivienda establecidas en el Estado español son un tipo de entidad en que la propiedad horizontal se encuentra dividida de manera individual entre los diferentes inquilinos, que se relacionan entre ellos, jurídica y colectivamente, como una comunidad de propietarios particulares al uso. La convivencia tampoco varía demasiado de un modelo a otro, puesto que la gestión colectiva de la propiedad se limita solamente a los inicios de la cooperativa, durante su fundación y construcción, y no se prolonga como un sistema de autogobierno permanente durante toda la vida del proyecto.

Dada esta división horizontal de la propiedad, pasados los años, también se ha podido incluso especular con las diferentes viviendas de las cooperativas,de manera similar a aquellas del mercado libre privado, ya que no que existen regulaciones o limitaciones específicas sobre su venta o arrendamiento, por lo que sus precios se ven determinados por la ley de la oferta y la demanda. Los proyectos realizados durante las últimas décadas, además, han sido destinados mayoritariamente a las clases medias, y no han llegado a funcionar, salvo en contadas ocasiones, como un medio de alojamiento para las capas sociales con menos recursos, las cuales, al mismo tiempo, se han visto cada vez más privadas de acceso fácil al parque de viviendas público estatal,cuya bolsa ha dejado de crecer significativamente durante las últimas décadas.[6]

LOS MODELOS DE VIVIENDA COOPERATIVA

Es importante, por tanto, que nos detengamos durante un momento a observar las diferencias entre este tipo de cooperativas y otras, como las de cesión de uso. Aún cuando las cooperativas de viviendas se encuentran reconocidas internacionalmente en numerosos países, se pueden apreciar diversos tipos, según diferentes regiones o períodos temporales y según las funciones que cumplen cada uno de ellos, esto es, para qué finalidad concreta se ha concebido cada tipo de cooperativa.

La vivienda cooperativa como proceso de autoconstrucción

Bajo este modelo las personas socias de la cooperativa desarrollan de una manera directa su propia vivienda, construyéndola durante diversos procesos guiados por el apoyo mutuo. Se trataría en este caso de un modelo de trabajo cooperativo destinado, en principio, exclusivamente a la promoción de viviendas, independientemente de si éstas resultan de propiedad colectiva o individual.

Estas experiencias no solamente pretenden asegurar aquel derecho de acceso a un bien de primera necesidad como es la vivienda, sino que también pueden pretender dar respuesta a otras problemáticas sociales interrelacionadas, como el desempleo o la falta de recursos para financiar una vivienda propia. Siguiendo esta fórmula, las personas usuarias de la cooperativa reducirían considerablemente el gasto de su promoción al aportar parte o el total de la mano de obra necesaria para su construcción.

Las cooperativas de viviendas como promotoras del proyecto

Estas son, probablemente, el modelo de cooperativas de vivienda más conocido dentro del contexto del Estado español. En este caso, la cooperativa es la entidad que adjudica las viviendas a sus personas socias, de forma que éstas se agrupan bajo la forma de una comunidad de propietarios. La cooperativa es la encargada de la gestión de los bienes de ésta y, una vez adjudicados, la cooperativa se liquida.

Cada persona socia de la cooperativa es adjudicataria de los bienes, pues poseen en última instancia el Derecho Real sobre las diferentes viviendas particulares, y la cooperativa actúa como entidad que canaliza los capitales financieros del conjunto de cooperativistas, que se invierten para la construcción o adquisición de los bienes necesarios para la promoción de la cooperativa. Básicamente, la cooperativa actúa en este caso como empresa promotora inmobiliaria, que administra la construcción (o la rehabilitación) del conjunto de sus viviendas y, una vez adjudicadas cada una de éstas a cada persona propietaria y socia de la cooperativa, éstas pasan a adquirir todos los derechos absolutos de propiedad sobre sus viviendas, pudiendo posteriormente venderlas a través del mercado privado, así como arrendarlas o cederlas a otra persona o entidad jurídica, por ejemplo a un familiar mediante una herencia.

Las cooperativas de viviendas como promotoras del proyecto con administración de espacios y/o servicios comunes

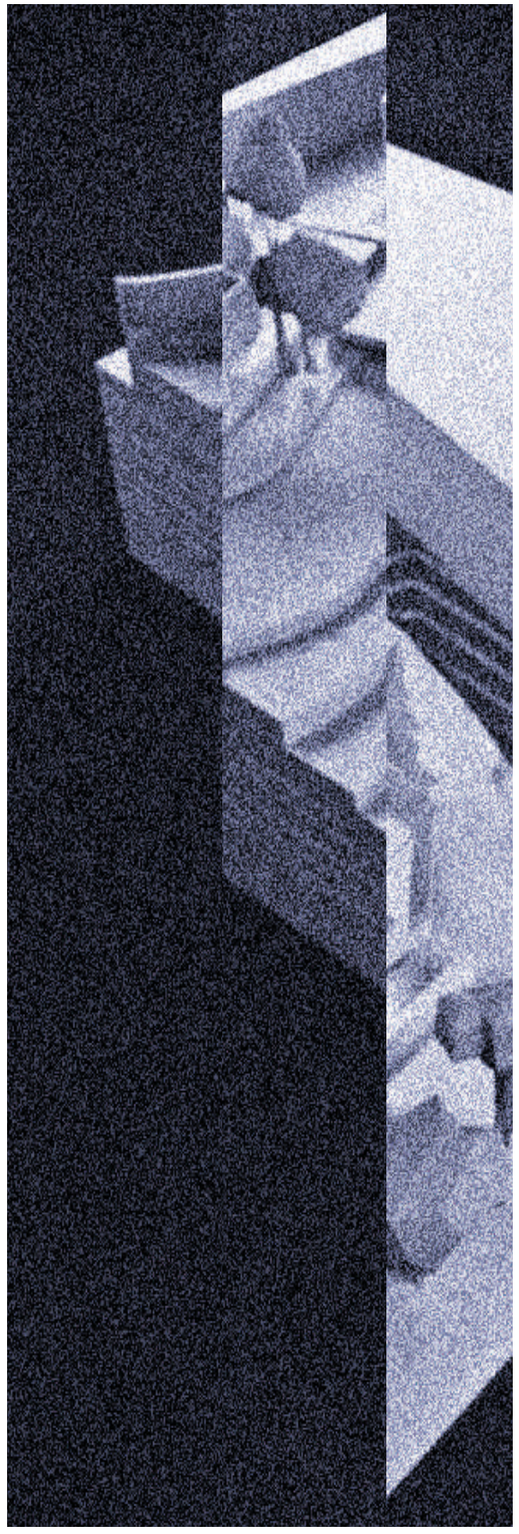
Este caso se debe entender como una variación y ampliación del modelo anterior. Se diferencia de aquel en que, una vez adjudicadas las diferentes viviendas, la cooperativa no se liquida y, en su lugar, se mantiene como la administradora de una serie de servicios comunes definidos por la comunidad de socias propietarias.

Así, la cooperativa permanece como la gestora de servicios tales como el consumo de gas para la calefacción, el del agua, servicios profesionales como porterías, la recogida de basuras o por ejemplo, el alquiler de los diferentes locales comerciales que se puedan encontrar en la o las edificaciones de la cooperativa y cuyos ingresos pueden ser destinados al mantenimiento de la promoción cooperativa o a la de los servicios que ésta emplea.

Se debe añadir que este tipo de cooperativas que gestionan los diferentes servicios mancomunados de una promoción de vivienda, también se pueden constituir con posterioridad a la propia promoción, creándose así específicamente para la administración de los servicios comunes de ésta.

Las cooperativas de viviendas en cesión de uso

Finalmente, resta comentar el caso en el que las viviendas de promoción de obra nueva o fruto de la compra de una edificación preexistente pertenecen en su conjunto a la cooperativa y en la cual las personas socias disfrutan del derecho de uso y disfrute de éstas de una manera indefinida. Es este modelo el que cuenta con algunos importantes matices en torno a la propiedad del suelo, a la promoción de la cooperativa o a los mecanismos de su financiación y participación, y bajo el cual se han desarrollado los diferentes casos de



estudio presentados en este catálogo.

En el modelo cooperativo en cesión de uso, las personas socias carecen del derecho a venta y/o beneficio de manera directa, puesto que las viviendas, o espacios privativos, y los espacios comunes pertenecen en conjunto a la cooperativa, a pesar de que el uso de las primeras se adjudique de manera individual y exclusiva a sus diferentes socias. Éstas solamente mantienen su agencia y poder sobre su gestión y fin, en calidad de miembros de la propia cooperativa y a través de los diversos mecanismos de gestión y de toma de decisión que se hayan establecido en sus estatutos. Por tanto, se podría decir que en el modelo en cesión de uso se cooperativiza no sólo la promoción de las viviendas sino también su propio uso.[7]

Las cooperativas en cesión de uso en el panorama internacional: Uruguay, Dinamarca y Quebec

Para comprender la emergencia de las cooperativas en cesión de uso es fundamental fijarse en las diferentes experiencias del modelo en otros países, en las se han inspirado para organizar sus comunidades los proyectos que se han desarrollado en el Estado español. Esa inspiración se encuentra bien para diseñar sus proyectos arquitectónicos o bien para dotarse de un sustento jurídico preciso. En términos generales, el modelo cuenta ya con una cierta trayectoria y diversidad a nivel internacional como forma de acceso a la vivienda, de la que se suelen destacar los casos de Uruguay, Dinamarca y Quebec.

El primero de ellos es probablemente uno de los casos de estudio de mayor relevancia en cuanto a la práctica cooperativa. En el año 2011 existían en Uruguay un total de 30.045 viviendas cooperativas bajo el modelo de cesión de uso, tras una trayectoria de más de 60 años.

En conjunto, estas promociones suponen más de un 2,5% del total del parque de viviendas del país,[8] cuya compraventa se encuentra igualmente regulada mediante

la Ley de Cooperativas desde el año 2008, que impide su venta libre.

En Uruguay, el modelo se ha desarrollado según dos tipologías diferentes, las cooperativas de ***Ayuda mutua*** y las de ***Ahorro previo***, dependiendo de su tipo de financiación y construcción. En el primer tipo, las promociones se realizan mediante autoconstrucción, realizada por las propias usuarias sin aportar ningún capital inicial, mientras que en la segunda, las cooperativistas acostumbran a adelantar hasta un 15% de los costes globales del proyecto y cuya ejecución es llevada a cabo en este caso por profesionales de la construcción.[9]

A pesar de que en Barcelona, pero también en otras muchas ciudades receptoras de los grandes flujos migratorios urbanos del siglo XX, ha existido una cierta tradición de autoconstrucción, desde los polígonos llamados de casas baratas hasta algunos de los barrios de montaña, como el del Carmel, no se puede trazar una línea de continuidad generacional o directa entre las iniciativas urbanas actuales de cooperativas de viviendas en cesión de uso más urbanas, que emplean labores de autoconstrucción, y aquellos desarrollos autogestionados y comunitarios previos. Al contrario, las acciones de autoconstrucción cobran más importancia en los proyectos anclados a territorios rurales, a menudo hibridando la rehabilitación del patrimonio industrial o de masías en desuso con prácticas de bioconstrucción, como la construcción con adobes, balas de paja, etc.

En este sentido, los proyectos actuales a menudo se apoyan en un modelo de promoción profesionalizada y la implicación de las cooperativas radica en las etapas de diseño inicial y en la gestión de los espacios y unidades de convivencia posteriores. A pesar de ello, existen ejemplos imbricados en proyectos integrales en los que la comunidad también se implica en el proceso de rehabilitación y de puesta en obra.[10]

Así, veremos que los casos emergentes actuales del Estado español, desde el punto de vista de la promoción y de la ejecución, se asemejan más al modelo danés que al uruguayo. En Dinamarca, la primera cooperativa de vivienda se creó ya en el año 1866, aunque el modelo no se consolidó realmente hasta bien entrado el siglo XX, especialmente durante sus décadas centrales, bajo la hegemonía de los diferentes gobiernos socialdemócratas. Buena parte de las cooperativas danesas de esta época surgieron de antiguas propiedades verticales privadas en régimen de alquiler, reconvertidas así con apoyo legal a partir de 1976,[11] cuando se introdujo una nueva ley que obligaba a los propietarios a priorizar la organización de sus inquilinas bajo la forma de cooperativa.

El sector de la vivienda cooperativa danés se divide entre dos modelos, el de ***Andel*** y el de ***Almen***, según las cooperativas sean exclusivamente privadas y autónomas en su gobierno, para el primer caso, o cuenten con un grado mayor de participación pública, acercándose mucho al modelo del alquiler social, para el segundo. Ambos modelos, cuyas promociones suman hasta el 28% de las viviendas de Dinamarca, cuentan sin embargo con numerosos apoyos financieros por parte de la administración, inclusive para el pago de las cuotas mensuales de las cooperativistas.[12]

Así, y aún existiendo también ejemplos notables en Francia, Reino Unido o Alemania, otra experiencia que se suele destacar junto a la uruguaya y la danesa, es el modelo de Quebec y sus cooperativas de viviendas de alquiler. Introducido a partir del año 1973, y especialmente diseñado para ofrecer viviendas a precios asequibles para las familias y residentes de rentas más bajas, en este modelo no se precisa ninguna aportación inicial para convertirse en cooperativista de pleno derecho de una de las promociones. Otro aspecto destacable de este modelo es que la cuota mensual, que en general ya se sitúa hasta un 75% por debajo de los precios del mercado libre de la vivienda,[13] muchas veces aún se reduce incluso más, gracias a las diversas ayudas públicas al alquiler de

las que disfruta la población de Quebec.

Desde la introducción de este modelo se han promocionado más de 30.000 viviendas en Quebec gestionadas por un total de 1.300 cooperativas.[14] Éstas suelen contar con unas 20 viviendas cada una de media, aunque existen cooperativas que llegan a tener hasta un total de 800. Muchas de estas cooperativas se asocian en diversas federaciones de cooperativas que ofrecen a sus miembros diversos servicios técnicos especializados, como por ejemplo aquellos relacionados con la contabilidad y la gestión financiera, con la supervisión de obras o con la dinamización de los grupos de convivencia.

El modelo de cesión de uso en el Estado español

El origen de los proyectos de cooperativas de viviendas en cesión de uso en el Estado español, se vincula específicamente con el proyecto de ***Cal Cases***, situado en el municipio de Santa Maria d'Oló, en la comarca del Bages, en Catalunya. Establecido en 2007, el proyecto se conformó a través del ***Ateneu La Rosa de Foc***, del que surgió un colectivo que pretendía romper con la dinámica individualista de los entornos urbanos contemporáneos y, al mismo tiempo, trasladar las dinámicas asociativas que ya practicaban en el centro social, transmitiéndolo a un proyecto de vivienda colectiva.

Como ya adelantamos, el grupo fundador se inspiró precisamente en aquellas experiencias del modelo ***Andel*** danés, pero también en otras formas cooperativas de vivienda como las de Uruguay y Alemania, para definir el nuevo proyecto. En esta experiencia embrionaria se implicaron también ***Sostre Cívic*** y el servicio ***Aracoop***, de la Generalitat de Catalunya, recibiendo además financiación de ***Fiare Banca Etica***, mediante un aval de la cooperativa de crédito ***Coop57***. El proyecto de ***Cal Cases*** ya contenía, en este momento, aquellos principios fundadores, como los de la Convivencia, el Apoyo Mutuo, la Autosuficiencia y el Activismo, que después habrían de cristalizar, de muy diversa forma, en los posteriores proyectos cooperativos en cesión de uso surgidos dentro del Estado español.

El siguiente hito clave en el desarrollo del modelo se encuentra en el proyecto general de ***Can Batlló***, un espacio comunitario y vecinal situado en un antiguo recinto industrial del distrito barcelonés de Sants-Montjüic. Ante el incumplimiento del Ajuntament de Barcelona de habilitar una serie de equipamientos prometidos para el barrio en este recinto, el anitguo complejo fabril fue ocupado en el año 2011 por un movimiento popular local para autogestionarlo y dotarlo de los usos reclamados. En el seno de la efervescente actividad de ***Can Batlló*** germina precisamente el grupo de vivienda que acabaría conformando el proyecto de ***La Borda***.

En 2015, tanto para el proyecto de ***La Borda***, situado dentro del recinto de ***Can Batlló***, como para el proyecto de ***Princesa49***, acompañado por la entidad promotora de ***Sostre Cívic*** y ubicado en el barrio de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, en el centro histórico de Barcelona, el Ajuntament de Barcelona constituyó un derecho de superficie sobre parcelas municipales, para que en éstas pudieran desarrollarse ambas cooperativas y pudieran ser calificadas así mismo como Viviendas de Protección Oficial (VPO). Ambos proyectos contaron con la financiación de ***Coop57*** y, en el caso de ***La Borda***, también con el de ***La Dinamo Fundació***.

Estos tres proyectos se convierten así, desde su inicio, en unos importantes referentes para todos aquellos desarrollados después en el Estado, convirtiendo asimismo a Catalunya en el territorio pionero en el modelo. A estos proyectos se les ha de sumar, igualmente, la acción complementaria de diferentes actores. Por ejemplo, el de ***Sostre Cívic***, promoviendo el modelo e identificando solares e inmuebles que pudieran ser adquiribles mediante el derecho de tanteo y retracto, y también el de la ***Fundació La Dinamo***, de origen posterior y surgida igualmente con el mismo objetivo de fomentar y promover la implantación del modelo de vivienda cooperativa en régimen de cesión de uso. Además, en Catalunya, dentro del sector de la Economía Social y Solidaria (ESS), la ***Sectorial d'Habitatge Cooperatiu***, organizada dentro de la ***XES (Xarxa d'Economia Solidària)***, también ha jugado un papel importante como interlocutor entre las diferentes entidades involucradas en el desarrollo del sector.

A todos éstos hay que sumarle la acción que realizada por el Ajuntament de Barcelona durante los gobiernos municipales de ***Barcelona En Comú Podem*** y el trabajo de su Oficina de Vivienda y Gerencia, de los Servicios de Vivienda, Urbanismo y Actividades. En el año 2016, mediante un concurso público para adjudicar el derecho de superficie de siete solares de titularidad pública para cooperativas de vivienda a 75 años, se facilitaron los proyectos ya mencionados de ***La Borda*** o ***Princesa49***. A través de una segunda convocatoria en el 2019, con tres solares adicionales, se aseguraba la promoción de más de cien viviendas adicionales. En ***Can Batlló*** se desarrollarían más tarde, gracias a esta ampliación, dos promociones cooperativas más, la de ***Sotrac*** y la de ***Empriu***.

Posteriormente, en el año 2020 se firma, entre el consistorio y las principales federaciones de cooperativas y fundaciones de vivienda social, un acuerdo llamado Convenio ESAL. Éste tiene la finalidad de asignar solares públicos del Ajuntament de Barcelona a entidades sin ánimo de lucro, así como la cesión de los suelos para impulsar la construcción y rehabilitación de viviendas destinadas al alquiler y desarrollo de cooperativas en cesión de uso con carácter de VPO. Derivados del Convenio ESAL han surgido otros tantos proyectos como los de ***Can 70***, en Sarrià, los de ***La Domèstika*** y ***Abril***, en el Poblenou, o el de ***CoHabitem***, en Sant Andreu.

Si bien Barcelona concentra el mayor número de proyectos de Catalunya, y también del Estado español, a lo largo de la última década el modelo ha ido desarrollándose igualmente en otros municipios cercanos, gracias sobre todo al impulso ofrecido por aquellas entidades denominadas de segundo orden. Encontramos diversos proyectos posteriores en algunas de las ciudades catalanas de tamaño medio, como el proyecto ***Lleida***, en la ciudad homónima, ***La Mola***, en Terrasa, ***La Tartana de Can Bofill***, en Molins de Rei, ***La Raval***, en Manresa, o el de ***Mur***, en Martorell, pero también en otros municipios más pequeños de las zonas del Pallars, del Bages, de la Costa Brava o de l'Anoia.[15]

Aunque este movimiento cooperativista es más numeroso en Catalunya, a nivel del Estado español y bajo el paraguas de la Administración Pública, también existen otras experiencias enfocadas al impulso y al desarrollo de promociones de vivienda de este tipo. Por citar algunos ejemplos, y a nivel autonómico, la Generalitat Valenciana, bajo la Gestión de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, organizó el pasado 2018 una licitación para la cesión de siete parcelas en las provincias de Valencia y Alicante, por un período de 75 años, a cooperativas y asociaciones con el compromiso de ejecutar nuevas promociones de viviendas. En 2023, la Comunitat Valenciana también estableció una ley específica para las Viviendas Colaborativas, bajo la cual se regulan los edificios y conjuntos residenciales cuya propiedad pertenece a una entidad de forma cooperativa o a una asociación sin ánimo de lucro conformada por las diferentes personas usuarias de las viviendas de una promoción.

En las Islas Baleares, la Conselleria de Territorio, Energía y Movilidad, junto con el Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), realizaron una convocatoria mediante concurso público el año 2019 para la promoción de cinco cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso. También en la línea de las viviendas colaborativas, el Ayuntamiento de Zaragoza junto a Zaragoza Vivienda, licitó a través de un concurso la trasmisión del derecho de superficie de dos parcelas de titularidad pública, situadas en las calles San Blas y Manuel Lacruz, el cual se resolvió en 2020.

En Madrid el principal referente del modelo cooperativo en cesión de uso se encuentra en el proyecto global de ***Entrepatios***, a partir del cual se han ejecutado dos promociones diferentes: ***Las Carolinas*** y ***Vallekas***, y a partir del cual se han formado dos comunidades más, cuyos proyectos aún se encuentran por ejecutar, (el de Tercera Fase y el de La Manzana). Estas experiencias de la capital se han desarrollado con la dificultad añadida de no contar con un solar público en transmisión del derecho de superficie, lo cual ha complicado enormemente tanto la búsqueda como la adquisición de éste. Otros territorios en los que se están desarrollando cooperativas en cesión de uso son Andalucía, con el proyecto de ***PAX Astronautas***, Canarias, donde se sitúan los de ***El Ciempiés*** o ***Brisas Canarias***, y Asturias, donde se ubica el de ***Axuntase***.

En Euskadi y Nafarroa también han surgido diferentes aproximaciones al modelo en cesión de uso. Por un lado, el Gobierno Vasco cuenta con un proyecto para la promoción y el desarrollo específico de viviendas cooperativas, así como se pueden destacar iniciativas independientes como la de ***Ametxe Koop***, ubicado en un caserío del municipio de Gordexola, en Bizkaia. En Nafarroa, se pueden destacar toda una serie de iniciativas vinculadas al movimiento de las ecoaldeas, diseminados a lo largo de municipios más pequeños y que trascienden asimismo la escala exclusivamente residencial. Destacan especialmente los proyectos de ***Arterra Bizimodu***, situado en un antiguo hotel rural de Artieda, el de ***Amarauna*** en Ziordia, establecido en un antiguo convento y hospital de la guerra carlista, y el de ***Lakabe***, en una antigua aldea despoblada y posteriormente okupada en la década de los 80 del pasado siglo.

Además, existe toda una trayectoria paralela de proyectos de vivienda cooperativa que incorporan un enfoque socioasistencial, al tratarse de proyectos cooperativos de tipo sénior, destinados a alojar exclusivamente a miembros de la tercera edad. Promovidos inicialmente por sus propias usuarias, estas cooperativas de servicios están autogestionadas por sus socias, las cuales definen los diferentes servicios necesarios, las actividades a realizar, así como escogen y participan en el diseño de sus propios alojamientos. En este sentido, y dado que cuentan con algunas funciones socioasistenciales (como centro de día o servicio de enfermería, entre otros), a menudo se han podido definir como equipamientos o dotaciones, dentro del planeamiento urbanístico local o autonómico. Algunos ejemplos paradigmáticos en este sentido son los proyectos promovidos por la ***Asociación Jubilares***, el de ***Abante*** en Sevilla, los de ***Villa Rosita***, ***Convivir***, ***Trabensol*** o ***Cohabita Rivas***, situados en la Comunidad de Madrid, el de ***Etxekide*** en Navarra, o la ***Residència Pi i Sunyer*** en la Vila de Roses, Girona, que data de 1976.

LA CONSTITUCIÓN DEL MODELO

La relación entre la superficie, la propiedad y el uso

Aunque no es la intención de este catálogo sustituir a aquellas obras centradas en la relación entre la vivienda cooperativa y sus fórmulas jurídicas, sí que es necesario introducir brevemente algunos de los fundamentos básicos que recaen sobre la vivienda cooperativa para poder comprender aquellos principios que han motivado a las diferentes iniciativas.[16]

A pesar de que cada cooperativa de vivienda se expresa de forma distinta, todas ellas confluyen en la idea de concebir la vivienda como un bien y un derecho básicos, y no como una mercancía. Las cooperativas nacen así con el objetivo común de **satisfacer la necesidad de vivienda de las personas** en las mejores condiciones posibles. Si bien en el modelo de cooperativa para la promoción esta necesidad quedaba satisfecha mediante la adjudicación de la propiedad de las viviendas a las personas socias, ello también se cumple en el modelo en cesión de uso en el momento en el que se le atribuye a estas personas un derecho de uso estable sobre sus viviendas. Las cooperativas en cesión de uso buscan, además de satisfacer este acceso a la vivienda, impedir la posibilidad de especulación inmobiliaria sobre ésta al mantener la propiedad colectiva del conjunto de la cooperativa. En ellas se otorga el uso y disfrute de los espacios privativos de las promociones de una manera exclusiva a las personas socias y a los diferentes miembros de su unidad de convivencia para que éstos los empleen como su vivienda habitual.

En este sentido se pueden identificar dos aspectos clave en el desarrollo del modelo. Por un lado, aquella relación, mediada por el derecho de uso de las personas socias de la cooperativa y la propia cooperativa, para acceder a las diferentes viviendas y, por otro lado, la manera en la que la cooperativa adquiere o accede a su patrimonio inmueble, esto es, al conjunto de sus viviendas, pero también al terreno en el que éstas se encuentran.

El derecho de uso se define, en el código civil, como aquel derecho mediante el cual las personas pueden poseer y utilizar un bien ajeno de acuerdo al título de constitución o, en su defecto, de manera suficiente para satisfacer sus necesidades y las de sus convivientes.

La titularidad de este derecho puede ser individual o compartida, aspecto que debe estar definido en los estatutos de la cooperativa. Así, podrían diferenciarse algunos casos en los que los miembros de un mismo hogar, por ejemplo, fueran todas ellas personas socias, siendo todas a su vez titulares simultáneamente del derecho de uso compartiendo también las mismas obligaciones. En la práctica, este tipo de cotitularidad podría suponer un desequilibrio favorable para los hogares de personas mayores, frente aquellos modelos en cuyos estatutos definan solamente para cada hogar un representante con un único voto.

Por otro lado, la concreción de esta titularidad del derecho de uso podría dar lugar a otras diferencias entre las diversas comunidades cooperativas. Como se apunta

en el citado texto de ***La Dinamo***, bajo la perspectiva del derecho de uso bien se podría constituir éste como un derecho real limitado, distribuyéndose la propiedad de las viviendas entre la cooperativa y las personas socias como titulares del derecho a uso, o bien éste se podría establecer como un derecho personal que derivara en cambio de un contrato de arrendamiento, suscrito en este caso entre la cooperativa y sus personas socias.

Otro aspecto fundamental en las viviendas cooperativas en cesión de uso es la manera en que éstas adquieren el patrimonio inmueble necesario para la promoción de sus viviendas. Normalmente, bien la cooperativa obtiene un solar donde construir sus viviendas o bien dispone de un edificio o conjunto de viviendas existentes para adaptarlas o rehabilitarlas de acuerdo a las necesidades específicas de cada cooperativa. En cualquiera de los dos casos, la cooperativa puede obtener su patrimonio inmueble de acuerdo a estos posibles regímenes de tenencia o de acceso al suelo:

- **Compra**, esto es, mediante la adquisición de un terreno o de una edificación preexistente que devengan así propiedad de la cooperativa. La compra se puede realizar bien mediante un contrato de compraventa, en el que se define el precio y la forma de pago de la propiedad, o bien mediante un contrato de arras, en el que se incluya un depósito con el que se reserva el derecho de compra del solar o del inmueble.

- **Derecho de superficie**, con el que se asigna por un período de tiempo determinado la propiedad separada de las diferentes construcciones que puedan existir en un mismo terreno. Es decir, mediante el derecho de superficie se separa la propiedad de aquello que se construya o se haya construido en el terreno y la propiedad del terreno mismo sobre el que se construye. La duración de esta división se encuentra establecida en el código civil y ha sido un recurso habitual utilizado en aquellos diversos proyectos en los que una administración municipal ha cedido alguno de sus solares para la construcción de una cooperativa, normalmente estableciendo períodos de hasta 75 años. Al finalizar este período, este derecho de superficie se podría renovar y, en caso de que esta renovación no se realizase, la propiedad de la construcción edificada sobre el terreno pasaría a manos de la propiedad inicial del solar.

- **Arrendamiento de largo término**, según la Ley de Arrendamientos Urbanos también cabría la posibilidad de establecer un alquiler de larga duración de un inmueble siguiendo unas condiciones acordadas inicialmente entre la cooperativa y la propiedad.

- **Derecho de tanteo y retracto**, mediante el cual se le otorga a la Administración Pública la posibilidad de adquirir, de manera preferente, una trasmisión de patrimonio en el caso de que la misma Administración pueda hacerse cargo de la contraprestación a la que se había comprometido previamente la parte adquiriente. En caso de que esta adquisición pública se realizase antes de que se haya efectuado la compraventa de la propiedad, se trataría de ejercer derecho de tanteo, mientras que si es posterior de un derecho de retracto.

  Este derecho se puede ejercer así a favor de una cooperativa de vivienda, que de manera complementaria accedería al derecho de suelo de la propiedad mediante alguno de los regímenes de acceso al suelo explicados anteriormente. Esta propiedad también puede ser cedida de manera directa, si la Administración ejerce en este caso el derecho de tanteo y retracto a favor de algún promotor de vivienda social o una entidad sin ánimo de lucro mediante el establecimiento de ciertas condiciones pactadas, como por ejemplo la del pago de un canon anual por parte de la cooperativa a la Administración, que restaría como titular de la propiedad

Los principios económicos de las cooperativas en cesión de uso

En relación a lo anterior, la implicación económica de las socias en un proyecto no se debe concebir en ningún caso como un tipo de compra ya que la aportación inicial de capital que se realiza recae en las cooperativas. Asimismo, une vez iniciada la convivencia en el proyecto, la relación de las personas socias con la cooperativa incluye una serie de pagos recurrentes, normalmente en forma de cuota mensual, en la que se incluyen por ejemplo aquellos gastos globales del edificio y de la cooperativa (como amortizaciones de consumibles del agua, la energía o los impuestos), así como los pagos mensuales de los posibles préstamos y de los intereses que la cooperativa pudiera haber concertado con alguna entidad bancaria o con una Administración Pública para su financiación.

Tanto aquellas aportaciones de capital social inicial como aquellas en forma de cuotas mensuales que las personas socias proporcionan a su cooperativa varían considerablemente entre los diferentes proyectos establecidos en el Estado español. Esta diversidad en los pagos viene determinada, en gran medida, por la forma de acceso al suelo de los mismos proyectos cooperativos. Por ejemplo, en aquellos casos que han conseguido un solar o un inmueble de titularidad pública mediante el derecho de superficie el pago requerido por éste puede ser en forma de un canon anual, a modo de aportación simbólica, por lo que este tipo de proyectos acostumbran a tener un coste global considerablemente menor comparado con aquellos que han accedido a su solar o inmueble mediante la modalidad de compraventa.

Así, entre los proyectos estudiados con más detalle en este catálogo se puede apreciar una considerable distancia entre los costes de un proyecto como el de ***Princesa49***, cuyo edificio y solar, ambos de propiedad pública, fueron cedidos a la cooperativa por el Ajuntament de Barcelona y cuya rehabilitación implicaba un coste de cerca de 375.000 €, con lo cual las aportaciones iniciales de las personas cooperativistas se redujeron a solamente unos 9.000 €, y los costes de un proyecto como el de ***La Morada***, que accede a su suelo mediante compraventa, y en el que establece una construcción de obra nueva, por lo que sus gastos ascendieron en su conjunto hasta los 2.400.000 €, los cuales obligaron a establecer unas aportaciones iniciales de entre 22.000 y 28.000 € por cada persona socia.

Estos números, además de variar según los proyectos impliquen una obra nueva o la rehabilitación de un edificio preexistente, también varían sustancialmente según las diferentes geografías urbanas y rurales del Estado español, así como a otros diversos factores. Por ejemplo, la inflación del año concreto en el que se realiza la construcción o la rehabilitación del edificio de la cooperativa, la cual afecta notablemente al costo global de los materiales de obra, al igual que a los tipos de interés de los habituales préstamos bancarios concedidos al proyecto, u otros factores como la propia envergadura del mismo o el grado técnico del proyecto arquitectónico (materiales, estructura, instalaciones). En este sentido se ha de valorar también la dotación de instalaciones de energía de tipo renovable, cuya incorporación al proyecto asegura una reducción muy considerable de los gastos energéticos y de consumibles de éste durante su vida útil, aunque a su vez requiera de una mayor inversión económica adicional inicial respecto a un proyecto de vivienda colectiva de construcción más convencional.

También varían sustancialmente estas aportaciones económicas, tanto las iniciales como las mensuales, según los criterios propios de cada cooperativa. Así, por un lado, es habitual que las aportaciones sean mayores si las personas socias acceden a una unidad de convivencia de ma-

yor tamaño dentro de un mismo proyecto, y menores si acceden a una unidad más pequeña, pudiendo ser esta aportación proporcional a los metros cuadrados de cada una o a su número de habitaciones, etc. En otros casos, algunos proyectos prefieren determinar los valores de las aportaciones según la renta y las capacidades económicas de cada socia de la cooperativa, esto es, según la de cada unidad familiar o de convivencia.

Igualmente, tampoco son extraños aquellos proyectos cooperativos que han establecido cajas de resistencia desde su fundación, como una medida con la que afrontar los posibles impagos de las cuotas mensuales de algunas de sus socias por motivos de causa mayor u otros. Los fondos de estas cajas se cubren mediante un pequeño incremento de la cuota mensual de cada una de las cooperativistas, según se hubiera establecido en el reglamento interno o estatutos de la propia cooperativa.

Los principios y los valores del modelo cooperativo en cesión de uso

Una de las principales características de las cooperativas de vivienda en cesión de uso es que se trata de un modelo de promoción **sin ánimo de lucro**. Por ello, se buscan siempre unos métodos de financiación de tipo colectivo para la formación de las mismas, no recuperándose en el caso de abandono el conjunto acumulado de las cuotas mensuales ya pagadas e igualmente, limitándose la cantidad del capital social retornable aportado al inicio por cada cooperativista. Estas medidas tienen como objetivo mantener la propiedad colectiva de la cooperativa durante el máximo tiempo posible así como intentar evitar la especulación sobre el conjunto o sobre parte de la propiedad adquirida, impidiendo la división horizontal de ésta o el subarrendamiento de algunas de sus viviendas en el mercado libre.

Otro principio fundamental del modelo es el de la **autogestión** de la cooperativa de viviendas en cesión de uso por el conjunto de la comunidad de las personas socias que la habitan. Así, en una cooperativa de este tipo, pueden considerarse socias a todas aquellas personas residentes en ella, las cuales participan de su gestión **en igualdad de derecho**, independientemente de la cantidad determinada de su aportación inicial o del tamaño de la vivienda en la que ellas residan. Las socias participan de la gestión de su cooperativa de una forma voluntaria, guiándose por los principios del **apoyo mutuo**, fomentando su propio **empoderamiento** a través de este medio de gobernanza compartida, que casi siempre toma la forma general de una asamblea. En estas cooperativas también se busca promover la **continua formación** de sus socias para el mejor funcionamiento y autogestión global del propio proyecto, que se ejerce siguiendo un criterio de **transparencia**, tanto en lo referente a sus socias como al entorno de su proyecto.

El modelo cooperativo en cesión de uso también tiene como uno de sus objetivos fundamentales el proporcionar unas viviendas tanto **asequibles**, desde el punto de vista económico, como **inclusivas**, desde una perspectiva más amplia, cultural y de género. Se fomenta así que el acceso y el traspaso de las viviendas de la cooperativa sean gestionados y aceptados por el conjunto de las personas socias residentes al mismo tiempo que aquellos criterios para el acceso a los proyectos, así como la posibilidad de heredar las viviendas de la cooperativa por parte de familiares u otras personas convivientes, sean todos ellos transparentes, no discriminatorios y de carácter democrático.

Las cooperativas deben mantener, igualmente, un acceso económicamente asequible a las viviendas durante toda la vida del proyecto, limitando en lo posible los costes de las aportaciones iniciales, así como de las cuotas mensuales. Las diferentes comunidades también pueden promover de forma intencional una mayor **diversidad** entre sus diferentes miembros, así como implementar diversos mecanismos para favorecer el acceso

a aquellas personas con menos recursos, o para aquellas que tengan alguna dificultad específica para el acceso a la vivienda.

Otro objetivo común habitual entre los diferentes proyectos de vivienda cooperativa en cesión de uso del Estado español es la búsqueda del **crecimiento y la replicabilidad del modelo**. Las diferentes comunidades cooperativas también tienen como objetivo, por tanto, el trazar diversas redes para relacionarse entre ellas, compartir sus experiencias y conocimientos con otros proyectos y con su entorno, y promover la difusión de su modelo, tanto a escala nacional como internacional.

Las comunidades procuran, del mismo modo, relacionarse con aquellas otras redes y agentes próximos a sus mismos intereses, ya sean aquellas redes que aglutinan a las diversas entidades cooperativas y de la economía social y solidaria, o aquellos agentes sociales, políticos y sindicales de su territorio con los que puedan compartir unos objetivos comunes en cuanto a la solución de la problemática global del acceso universal a la vivienda. También deben fomentar las propias comunidades cooperativas un **modelo de acceso a la vivienda sostenible y ecológico**, responsable con el medio ambiente y centrado en la creación y en la rehabilitación de un parque de viviendas estatal, así como de otras alternativas habitacionales al mercado privado de la vivienda que asimismo incorporen una perspectiva ecológica.

La comunidad del proyecto, el entorno y la construcción de la identidad

A pesar de que las cooperativas de vivienda en cesión de uso tienden hacia una cierta homogeneidad de sus comunidades respecto a aquellos principios rectores generales, a sus estatutos y a su organización interna, lo cual contribuye a facilitar la replicabilidad del propio modelo, es evidente que existe también una notable diversidad entre ellos en muchos otros aspectos, sobre todo si tenemos en cuenta la ubicación misma de los proyectos. Así, en líneas generales, se aprecia una clara diferencia entre aquel arquetipo comunitario mayoritario, de "vanguardia", formado por integrantes de mediana edad y establecido en el denso entorno urbano de una gran ciudad metropolitana, y aquellas otras propuestas comunitarias muchas veces más convencionales, con un enfoque más sénior, y destinadas a establecerse en un entorno más rural o periférico en ciudades más pequeñas o de tamaño mediano.

En el primero sus integrantes acostumbran a tener un origen más militante, procedentes de diferentes tipos de espacios, pero generalmente relacionados con el tejido asociativo local de una gran ciudad y porque ésta cuenta aún con un saludable movimiento ciudadano y de considerable antigüedad. Resulta habitual que hayan recibido también la influencia de algunas políticas del entorno, como aquellas provenientes de los nacionalismos periféricos o las influenciadas por el movimiento libertario, diferenciándose así de tendencias más generales del Estado. Así, aunque algo de esto también es aplicable para los proyectos impulsados desde Madrid o su entorno inmediato, Barcelona sigue siendo en general el caso más paradigmático del Estado, dada la conjunción del mayor número de proyectos y, en parte, la mayor radicalidad de sus propuestas en lo que respecta a entornos urbanos.

Todo esto se debe entender teniendo en cuenta las particulares fortalezas del tejido cooperativo barcelonés, sobre todo la de aquel establecido tras el proceso de la Transición Democrática y la continuidad de ciertos movimientos de izquierda, tanto tradicionales (socialdemocracia, comunismo parlamentario) como alternativos y no reformistas (anarquismo, anarcosindicalismo, socialismo revolucionario o libertario). También se ha de destacar la marcada influencia en la vida política barcelonesa de aquellas organizaciones herederas de la Nueva Izquierda posterior al 1968 y a sus corrientes particulares (altermundismo, feminismo, ecologismo), así como aquellos movimientos soberanistas propios del contexto catalán (federalismo, independentismo). Todos estos planteamientos políticos, aún en muy diferente grado y combinación, son especialmente importantes para comprender la constitución de algunos de los proyectos más paradigmáticos de la ciudad, como los de ***La Borda***, ***Cirerers***, o ***La Morada***, a los que también han contribuido aún de una manera más o menos velada.

Se puede apreciar que a medida que el resto de proyectos del Estado se alejan de este centro más radicalizado del sector cooperativo hacia entornos más rurales o menos metropolitanos, por lo general, acostumbran a aligerar su carga ideológica más explícita. Esta pérdida se ve compensada a su vez al centrarse en alguno de aquellos aspectos que para aquellos proyectos cooperativos situados en entornos más centrales, socioeconómicamente hablando, como los de Barcelona o Madrid, aparecen más bien como un elemento secundario, si bien necesario. En estas geografías más periféricas, nos encontramos precisamente a aquellos proyectos que se han querido definir principalmente bajo la bandera del envejecimiento activo (***El Ciempiés***, en Canarias, o ***Axuntase***, en Asturies), en la rehabilitación de su entorno físico y/o social (***PAX Astronautas***, en Andalucía), o en un ecologismo más bien orientado hacia el rechazo de las grandes ciudades que a su transformación (***Bustarviejo***, en el rural madrileño).

Se encuentran también, no obstante, algunas excepciones a esta taxonomía de los proyectos estatales, como por ejemplo aquellos que han conjugado una propuesta rural o claramente antiurbana, con aquella otra más próxima al movimiento libertario que fomenta una autonomía de tipo multiescalar (autogobierno político, autosuficiencia económica, energética y alimentaria,...). Así, pese al rechazo general a la ciudad como entorno físico, ecológico y político adecuado para su propuesta comunitaria, determinadas cooperativas rurales como ***Lakabe*** en Navarra, ***Calafou*** o ***La Fàbrica de la Transició*** en Catalunya, cuentan con algunas de las propuestas políticamente más radicales del sector, si bien su dependencia evidente de algunas de las áreas metropolitanas más importantes de las que a menudo provienen muchas de sus integrantes, es un factor a destacar, en semejanza con la mayoría del resto de los proyectos no urbanos que muy rara vez son conformados por miembros provenientes de su entorno rural inmediato.

Por otro lado, y también a grandes rasgos, el perfil socioeconómico del conjunto de proyectos cooperativos del Estado español apunta a una relativa unidad: la gran mayoría de las cooperativistas provienen de las clases medias, aún reflejando el relativo amplio espectro que éstas tienen en el Estado, así como la mayoría de ellas cuentan también con titulaciones universitarias o pertenecen laboralmente a las ramas de las profesiones liberales. Si ya en las últimas décadas el sector cooperativo, en sus otros modelos, contaba con una clara mayoría de trabajadoras de cuello blanco frente a aquellas obreras industriales o manuales y a otras personas del entorno o procedencia agrícolas, también las cooperativas de vivienda en cesión de uso reproducen actualmente, y hasta cierto punto, la ascensión relativa general de las clases económicas (medias) del Estado español. Ello sin contradicción aparente con la evidencia de que estos proyectos se originen precisamente ante el miedo de unas integrantes de las clases medias, no exentas de ciertos recursos, de sufrir un proceso de desclasamiento respecto a una posición previa, al verse reducidas drásticamente tanto sus expectativas como sus capacidades de acceso a la vivienda, entre otros derechos sociales.

Al mismo tiempo, se puede observar un mayor grado de diversidad en las comunidades de los nuevos proyectos cooperativos de vivienda, respecto a aquellos de décadas pasadas ya mencionados y pertenecientes a modelos notablemente diferentes (de autoconstrucción o de promoción, por ejemplo). En cierto modo se ha perdido aquella tendencia propia de los anteriores modelos a conformar cooperativas de vivienda con integrantes de un

mismo grupo profesional (funcionariado, profesorado o miembros de las fuerzas de seguridad del Estado, entre otros) o de un mismo entorno común, como podía ser también un determinado centro de trabajo compartido (una fábrica o un centro de trabajo administrativo, por ejemplo).

El abandono de estas formas de asociación social, mucho más predominantes hasta hace sólo unas pocas décadas y reformadas a raíz de la reestructuración general del mercado de trabajo en los países occidentales desde la década de los años 70 del pasado siglo (relocalización o eliminación de labores productivas, desindustrialización y auge de las telecomunicaciones y del sector servicios, etc.),[17] han provocado, por otro lado, una mayor diversidad respecto a la ocupación profesional, origen y formas de convivencia menos normativa de las personas integrantes de las nuevas comunidades cooperativas.

Del mismo modo, todos estos factores relacionados con los efectos de la incrementada globalización capitalista, también han provocado unas olas migratorias sin precedentes en el Estado español, si bien las nuevas personas llegadas a éste no se han incorporado tampoco a los proyectos cooperativos en la misma proporción que en otras soluciones habitacionales más convencionales. Una radiografía general de las actuales comunidades cooperativas sigue revelando un perfil mayoritariamente blanco y europeo, en consonancia a las experiencias pasadas y también con las propias dificultades de acceso a la vivienda desde el plano económico de los recién llegados. Una variación con las antiguas cooperativas es evidente: la progresiva feminización de las comunidades, en la cuales las mujeres son, en muchos casos, mayoría. Actualmente, además, el sector cooperativo también cuenta con algunos proyectos exclusivamente femeninos, como La Morada, en Barcelona, o La Renegà, en Santa Maria de Palautordera, en la comarca del Vallès Oriental, y aún una gran cantidad de otros de tipo mixto, pero con una destacada mirada feminista como ***La Borda*** o ***Can70***, ya mencionados.

Otra característica común de la gran mayoría de los proyectos cooperativos en cesión de uso actuales es la de su voluntad de que éstos funcionen como una especie de equipamiento privado, con servicios comunes para sus integrantes, pero a la vez parcialmente accesibles a la población del barrio o del entorno inmediato. Estos servicios varían notablemente, no obstante, entre los diferentes proyectos dependiendo sobre todo del tamaño y de la dotación de éstos, así como de la densidad física, demográfica o asociativa de aquel entorno urbano o rural en el que el proyecto se establece, y que en buena parte determina el grado de implicación que la cooperativa busca alcanzar con este entorno. Son especialmente esclarecedoras las comparaciones entre proyectos pequeños como los de ***Clau Mestra*** o ***Princesa49***, y aquellos de mayores dimensiones (como ***La Chalmeta***, o ***La Balma***), aún independientemente de si su entorno es más urbano o más rural, ya que la dotación y apertura de algunos de estos últimos proyectos es ciertamente notable, como en los casos de ***Axuntase*** o ***Bustarviejo***.

Algunos proyectos amplían aún más esta vocación comunitarista, independientemente de su orientación más o menos promiscua respecto a su entorno, emparentándose con aquella voluntad autonomista fundacional en los proyectos utopistas del siglo XIX, como las cooperativas de inspiración owenista, los falansterios fourieristas europeos y estadounidenses, o las comunidades de socialistas cristianos.[18] Sin embargo, esta tradición aparece ahora fusionada en los proyectos estudiados con aquella otra paralela, igual de anticapitalista pero hasta cierto punto más pragmática, de las comunas y las cooperativas urbanas, como lo fueron por ejemplo aquellas efímeras cooperativas de trabajo y asociaciones obreras nacidas en 1871 durante la Comuna de París, que ya hemos comentado, con las que se pretendía reforzar el tejido social y urbano preexistente. También casan aquí las comunas utopistas con la heterodoxa tradición de clubes, ateneos y casinos socialistas, anarquistas y comunistas, por lo general vinculados a sus propios partidos y sindicatos de clase, que durante los siglos XIX y XX pretendían competir con aquellas asociaciones y locales exclusivos de la hegemonía burguesa, de sus nuevas clases medias, y de las diferentes iglesias cristianas occidentales.

También tienen los nuevos proyectos de vivienda cooperativa una inspiración parcial —que es directa para aquellas oficinas de arquitectura más progresistas del Estado español, como las de ***Lacol*** o ***Celobert***— en algunos de los proyectos experimentales de "condensadores sociales", habituales en los primeros años de la Unión Soviética,[19] que por lo general funcionaban como unos equipamientos mixtos y que se diseñaban para paliar la falta de servicios de algún sector urbano o agrícola particular. Igualmente se inspiran algunas de las nuevas cooperativas en las viviendas colectivas experimentales, propias del período inicial del régimen soviético y de otras experiencias revolucionarias de cariz socialista del siglo XX, y que contaban por lo general con un amplio abanico de servicios comunes y/o colectivizados en su interior (como los de lavandería, comedor, guardería, lugares de estudio o de trabajo, biblioteca, gimnasio y espacios de ocio).[20]

Queda por ver en un futuro próximo cómo se relacionarán estos "equipamientos" integrados en las cooperativas de vivienda con su entorno más inmediato, tanto aquellos espacios gestionados y utilizados principalmente por las integrantes de la comunidad, como aquellos que ésta pretende destinar a otros usos complementarios a sus servicios comunes y que en principio serán gestionados por otras entidades ajenas a la cooperativa. Así, algunos proyectos prevén ceder algunos de sus locales para que éstos puedan albergar algunos servicios públicos gestionados directamente por alguna administración local o autonómica, como en el caso de ***Can 70*** o ***La Raval***, o para establecer actividades económicas de otras entidades o cooperativas que no dependan directamente del proyecto que las acoge. Por ejemplo, las de aquellos economatos, cooperativas

de consumo, o negocios locales alternativos, que proyectos como ***La Chalmeta, La Morada, La Borda*** o ***Cirerers*** han procurado establecer en las plantas bajas de sus respectivos edificios. Un compromiso inicial también es el de proporcionar unos alquileres asequibles a estos comercios y asociaciones que, a su vez, deberán ser juzgados como idóneos o necesarios para su entorno por la propia cooperativa.

El acompañamiento de grupo y el rol de las entidades de segundo orden

En coherencia con aquellos principios de la Economía Social y Solidaría, el crecimiento del modelo ha sido posible también gracias a la implicación de un fuerte tejido asociativo local, así como a muchas otras entidades que apoyan, fortalecen y tratan de impulsarlo al sector desde ámbitos muy diferentes. Nos podemos remitir de nuevo al germen de ***Cal Cases*** o al de ***La Borda***, pues como ya se ha destacado, existía ya en la ciudad de Barcelona y en la sociedad catalana una destacable tradición obrerista de la que han emergido multitud de ateneos y de espacios autogestionados y de apoyo mutuo. Dentro de este ecosistema, el trabajo de entidades como ***Sostre Cívic, La Dinamo Fundació*** o el ***Grupo de Vivienda*** de la ***REAS***, ha sido fundamental para que fueran viables muchos de los proyectos, agrupando y formando a las personas y hogares interesados, difundiendo el modelo en otros territorios, incluso actuando como avalistas para los proyectos de cara a la negociación con la Administración Pública local que posteriormente habría de ceder los solares, así como incluso como compradores directos de algunos de los solares o inmuebles de los proyectos cooperativos.

Estas entidades de segundo orden, que actúan como paraguas, actúan a menudo como un punto necesario de recepción y catalización social a los que se dirigen las nuevas personas interesadas en los proyectos. Se inscriben así en las bolsas formadas por las mismas personas desde las que constituir las nuevas comunidades e ir conociendo, de entre las socias preexistentes y nuevas interesadas, personas con intereses y necesidades habitacionales compatibles y afines.

A partir de estas comunidades emergentes, o "grupos semilla", cuando la entidad accede a un nuevo solar o finca, los hogares entran a constituir la cooperativa como entidad jurídica y organizativa. Por tanto, las entidades de segundo orden no sólo acompañan a la comunidad de la cooperativa durante el desarrollo embrionario, sino que también organizan diferentes acciones de búsqueda y de movilización del patrimonio privado a través de la compra, la cesión o la donación, para destinarlo después a los diferentes proyectos de vivienda cooperativa en formación.

En una escala mayor, todo el sector, canalizado a través de estas entidades paraguas, trabaja por coordinarse en diferentes espacios de discusión y debate acerca del modelo, como por ejemplo en el ***Encuentro estatal de vivienda cooperativa en cesión de uso*** que tuvo lugar en Madrid en el año 2019, así como en el ***Foro de vivienda cooperativa en cesión de uso*** que tuvo lugar en Barcelona en noviembre de 2022, o en el ***Encuentro de Zaragoza*** coordinado por la ***REAS*** en 2023, entre otros. En el año 2023 se constituyó ***La Germinadora***, con el objetivo de funcionar como un espacio de incubación para proyectos de covivienda de diferentes territorios del Estado español. Se compone de cooperativas de las diferentes geografías del Estado para conformar un espacio de intercambio, formación y promoción para las nuevas comunidades emergentes.

Además de las entidades de segundo orden, y de las redes y asociaciones de ellas resultantes, merecen también mención especial el trabajo realizado por aquellas otras que se dedican profesionalmente a asesorar y a acompañar a los proyectos, por ejemplo en las labores jurídicas. Como precisamente la vivienda cooperativa, en su modalidad de cesión de uso, no contaba con una legislación específica en el Estado español, hubo que concretar para cada proyecto aquella fórmula cooperativa que mejor se adaptara a sus necesidades concretas para hacerlo viable. Algunas de estas entidades que han acompañado a las cooperativas durante este proceso son ***La Ciutat Invisible***, el ***Col·lectiu Ronda*** o ***MES Advocats***.

También hay que tener en cuenta al conjunto de colectivos de arquitectura que han redactado los proyectos y dirigido la ejecución técnica de cada cooperativa, buena parte de ellos forman parte del entorno de la ***XES*** catalana, como ***Celobert, Lacol, Arqbag, Labula, Voltes cooperativa d'Arquitectura, Sideral*** o ***Migpunt***. Muchos de estos colectivos son, igualmente, cooperativas, y en no pocos casos ha participado su personal técnicotambién como impulsoras y residentes de los mismos proyectos que ayudaban a diseñar. Estos colectivos trabajan, además, con aquella dificultad evidente resultante del intento de materializar los diferentes principios y lógicas comunitarias en unos espacios necesariamente híbridos y en unas tipologías residenciales como las que reivindican las propias comunidades, que chocan habitualmente con aquellas clasificaciones y normas del derecho urbanístico convencional.

En otras latitudes los proyectos son, en general, realizados por despachos de corte más tradicional, aunque existen algunas excepciones como en el caso de ***El Ciempiés*** en Canarias, cuya oficina técnica, ***Arquitectos de Familia***, cuenta con una larga experiencia en realizar procesos participativos especialmente intensivos o MMN Arquitectos, con la especialización en gerontología de ***Javier del Monte***, implicados en el ***Jubilares Villa Rosita***. Otros servicios técnicos se han ido contratando por parte de cada cooperativa de una manera más convencional según las propias necesidades de cada proyecto, pero que al mismo tiempo se han ido controlando por el propio proceso participativo que media entre cada oficina de arquitectura y cada la comunidad, ya sea con su asamblea o a través de las comisiones de trabajo específicas de ésta.

En este sentido resta por comentar el trabajo de facilitación del propio proceso de aprendizaje y de desarrollo de las comunidades cooperativas. A menudo los grupos que constituyen estas cooperativas son bastante heterogéneos y en ellos conviven diferentes personas que, aún compartiendo en cierto modo una visión parecida del mundo, no se conocen demasiado entre sí. Durante el proceso de formación de cada grupo se expresan así diferentes necesidades, deseos y voluntades legítimas, las cuales, contrapuestas a aquella estructura organizativa horizontal y asamblearia inherente al modelo cooperativo, suelen hacer necesario un acompañamiento especializado realizado por unas personas ajenas a la propia cooperativa. Este acompañamiento debe contribuir a equilibrar las diversas voces del grupo, a centrar la toma de decisiones y traducir los diferentes lenguajes técnicos empleados por el personal técnico, haciéndolos accesibles para el conjunto de los miembros de la futura cooperativa. En este sentido se puede destacar el papel de algunas oficinas de acompañamiento como las de ***Arterra, Perviure, Matriu, Fil a l'Agulla*** o ***Quatre Cantonades***.

Igualmente, el proyecto comunitario también aparece para muchas cooperativas como una oportunidad para revisar otras divisiones de trabajo, además de aquella intelectual y establecida entre el personal técnico, como los equipos de arquitectura o ingeniería, y las residentes, que se puedan manifestar en el ámbito de la vivienda colectiva como por ejemplo la división de trabajo sexual, o de género. Son habituales, por tanto, bajo la revisión feminista de esta división, algunos acuerdos para colectivizar aquellas tareas de cuidados que consideradas de interés común, así como para facilitar la conciliación familiar de sus integrantes. En muchas cooperativas, aún dependiendo de su tamaño y de la radicalidad de su proyecto de convivencia, se establecen servicios de canguro colectivos o, incluso, sistemas de cocrianza más avanzada. En los proyectos más intergeneracionales, también es habitual favorecer el intercambio de tiempo y de espacio

entre aquellas personas de mayor edad de la cooperativa y las más pequeñas. Es muy común, además, que en la mayoría de los proyectos, de manera rotativa, se socialicen algunas de las tareas comunes de limpieza o de gestión de la cooperativa y de su edificio.

En cuanto a la labor de difusión del modelo, se han producido ya algunos manuales y otros contenidos de tipo audiovisual, de producción estatal o autonómica, con una clara intención pedagógica práctica, para guiar de una manera técnica al funcionamiento y al proceso de fundación de las iniciativas cooperativas.[21] También la investigación académica se ha acercado al modelo con ciertas publicaciones que abarcan desde la caracterización de algunos casos pioneros, como los de ***La Borda*** o el de ***Entrepatios***, el encaje jurídico del modelo cooperativo en las diversas legislaciones autonómicas, el enfoque de género de algunos de los proyectos, la implementación de los mencionados modelos internacionales en el Estado español o la evolución del modelo en cesión de uso a partir de las anteriores propuestas cooperativas, entre otros temas. En conjunto, todos ellos han contribuido recientemente a conocer y a explicar el modelo, así como a identificar algunos de aquellos aspectos técnicos referidos más específicamente con su promoción.

Se han de citar asimismo los diferentes trabajos editados por ***Sostre Cívic*** y por ***La Dinamo Fundació***, como los diferentes manuales en abierto y gratuitamente descargables que han facilitado, la publicación ***Habitar en Comunidad*** de ***La Ciutat Invisible*** y ***Lacol***, la colección de videos sobre el modelo de ***Ametsak Sortzen*** o la guía ***Alternativas residenciales para personas mayores***, editada por el ***CEAPAT IMSERSO***.

Administración y las políticas públicas de apoyo a las cooperativas

Por lo general, las cooperativas de vivienda en cesión de uso, tanto aquellas nacionales como las internacionales, acostumbran a contar con algún tipo de ayuda o de apoyo por parte de la Administración Pública. Si bien es cierto que esta colaboración es muy habitual, el grado de esta intervención del Estado puede variar mucho, desde una casi total financiación de la promoción cooperativa hasta el simple beneplácito de las autoridades locales para la aprobación de la licencia de ejecución de un determinado proyecto. No obstante, tampoco es extraño encontrar proyectos de financiación y gestión completamente privadas, asumidas por las cooperativistas fundadoras en colaboración con alguna entidad bancaria (normalmente relacionada con el sector de las finanzas éticas), especialmente en aquellos territorios donde el sector se encuentra muy poco o nada regulado o desarrollado.

Existen, por tanto, diversos tipos de apoyo institucional para la promoción de las viviendas cooperativas, como por ejemplo la venta o la cesión de uso de solares o inmuebles de titularidad pública a algún grupo cooperativo o entidad fundadora. Las administraciones también pueden reconvertir parte de su parque de vivienda pública en cooperativas, o reservar para éstas un determinado porcentaje del suelo en algunas operaciones de expansión o de reforma urbana, del mismo modo que se hace habitualmente para crear nuevas viviendas de protección oficial (VPO), tanto en régimen de propiedad como de alquiler. El acceso a estas reservas de suelo se puede fomentar mediante la disposición de concursos públicos, abiertos o restringidos, en los que puedan competir los diversos grupos cooperativos, si bien la Administración, a través de sus oficinas de vivienda u otros organismos, también puede facilitar la creación de nuevos grupos cooperativos por sí misma, por ejemplo estableciendo unas bolsas o listas de posibles solicitantes.

En el Estado español, algunas de estas políticas relativas al acceso al suelo se han practicado ya, principalmente en la ciudad de Barcelona. En ella, su Administración Municipal durante los dos gobiernos consecutivos de ***Barcelona En Comú*** ***Podem*** (2015-2023) experimentó diversos tipos de apoyo, así como con la adjudicación directa de algunos solares o inmuebles públicos a entidades promotoras de proyectos cooperativos de reconocida trayectoria, como la de ***Sostre Cívic***. También, gracias a la ejecución del derecho de tanteo preferente, el Ajuntament de Barcelona adquirió para este fin, mediante compraventa, solares o inmuebles que se encontraban en proceso de ejecución hipotecaria, adquiriendo la deuda de estas hipotecas aplicando la Llei 18/2007 del derecho a la vivienda, vigente en la comunidad catalana.

Respecto a la ayuda de tipo financiero, ésta ha sido practicada mucho menos en el Estado español, a diferencia de aquellos países donde el modelo se encuentra mucho más consolidado, como en los casos ya comentados de Uruguay, Dinamarca o Quebec. En ellos, la administración puede dotar de financiación a las cooperativas de vivienda mediante líneas de crédito o bien mediante avales públicos, estrategias que de momento aún no se encuentran consolidadas en el Estado español. Un ejemplo de impulso a este modelo por la Administración Pública se encuentra en formación en Bizikide, Donostia, si bien en este caso la iniciativa se aproxima más a una adaptación del régimen de Vivienda de Protección Oficial (VPO) que a la propiedad colectiva cooperativa.

Las diferentes Administraciones también pueden hacer aportaciones públicas a las cooperativas mediante algún tipo de subsidio directo (como una ayuda a la construcción o a la rehabilitación de un edificio ya existente) o indirecto (por ejemplo mediante la exención de impuestos a la cooperativa). Éstas ayudas se han aplicado puntualmente en algunos casos como en el de ***El Ciempiés*** (Canarias) o en el de ***Clau Mestra*** (Catalunya). Ambos casos, incluidos en la selección de este catálogo, han recibido ayudas de algún instituto u otro organismo público relacionado con la vivienda de sus respectivos gobiernos autonómicos.

Estas ayudas directas, sin embargo, han supuesto un porcentaje mínimo respecto a las gastos generales de construcción y de rehabilitación en estos proyectos, en comparación con aquellas ofrecidas por administraciones similares de otros países a otros proyectos cooperativos parecidos. Respecto a otros subsidios de tipo indirecto, como la exención de impuestos, no existen aún en nuestro Estado ayudas específicas para el modelo de cooperativa de vivienda en cesión de uso, a excepción de aquellas bonificaciones fiscales propias de las leyes estatales o autonómicas que regulan de manera general al conjunto de empresas de constitución cooperativa.[22]

Las diferentes Administraciones Públicas también pueden reducir los costes de producción de las promociones de vivienda cooperativa ofreciendo a éstas, de manera gratuita o a precios reducidos, algunas de las diferentes tareas de soporte técnico necesarias para el proceso de constitución y de construcción de la cooperativa. La Administración Pública puede así poner al servicio de las cooperativas algunos de sus equipos, como el personal municipal o autonómico, crear oficinas de asesoramiento directamente relacionadas con el sector u ofrecer otro tipo de servicios que igualmente puedan ser facilitados desde el Estado y sus organismos, como por ejemplo los servicios de acompañamiento y de dinamización de los grupos fundadores de los proyectos. En este sentido se han de destacar la ***Taula d'Habitatge*** del Ajuntament de Barcelona y la ***Empresa Municipal de Vivienda*** del gobierno municipal de Rivas Vaciamadrid que, a parte de de organizar diversas sesiones de difusión del modelo, movilizó igualmente la división y cesión de las parcelas destinadas a alojar los nuevos proyectos cooperativos.

Al margen de estos ejemplos y los procesos de licitación anteriormente citados, carecen todavía la mayoría de Administraciones Públicas del Estado español de este tipo de servicios, por lo que las cooperativas suelen o bien contratarlos a particulares, asumiendo el total de sus costes, o bien compartirlos entre diferentes promociones. Esta socialización parcial de gastos se produce especialmente en aquellos proyectos guiados por entidades impulsoras de un cierto tamaño, como aquellos promovidos por ***La Dinamo Fundació*** o por ***Sostre Cívic***, las cuales ofrecen ya muchos de estos servicios a los diferentes grupos en formación a los que impulsan.

Del mismo modo, estas organizaciones "paraguas" también han compensado la falta de otros servicios concretos para el sector. Por ejemplo, el de una empresa constructora únicamente dirigida a la ejecución de proyectos de cooperativas de vivienda en cesión de uso que a su vez se constituye como una cooperativa sin ánimo de lucro, a modo de conglomerado, sumando a otras cooperativas y empresas de servicios técnicos, con el objetivo de reducir costes en la construcción de las promociones. Otro objetivo, además, es el de controlar de una forma más transparente todo el proceso de ejecución técnica de las cooperativas de vivienda.[23]

Las Administraciones también pueden, mediante diversos tipos de subsidios directos, ayudar a las personas socias de los proyectos cooperativos ofreciéndoles una parte o el total de los costes de sus cuotas mensuales, o contribuir a la reducción de los gastos generales de la promoción (como su factura energética, otros gastos consumibles o sus tasas municipales, por ejemplo), considerándolas así equivalentes a otros modelos de vivienda protegida o pública. Sin embargo, tampoco son comunes ni se encuentran reguladas aún este tipo de ayudas específicas en el Estado español, donde los proyectos cooperativos solo pueden acceder, a lo sumo, a otro tipo de ayudas de carácter más general. Y esto solamente si se cumplen aquellos requisitos específicos necesarios, como podría ser en el caso de aquellas ayudas al alquiler destinadas a la población más joven, o de otras ayudas, como aquellas destinadas a la rehabilitación de edificios antiguos. Sin embargo, estas últimas ayudas, por lo general, se suelen aplicar solamente a algunos edificios situados en zonas históricas o protegidas, y muchas veces incluso sólo cuando estas zonas se encuentran dotadas de una partida de financiación específica, en el marco de algún plan concreto de rehabilitación patrimonial o similar.

Complementariamente, las diferentes Administraciones Públicas también pueden colaborar al buen mantenimiento en el tiempo del sector cooperativo creando regulaciones específicas para él, como por ejemplo aquellas destinadas a impedir la mercantilización del modelo. El Estado podría con este objetivo regular el valor de las aportaciones iniciales de las personas socias de las cooperativas, estableciendo unos máximos o incluso eliminarlas para todas o para una parte de las cooperativas de vivienda, como ya ha sucedido asimismo en el caso de Quebec.

También se pueden fijar, como ocurre en otros casos internacionales, unos precios máximos para las cuotas o los alquileres mensuales de las personas socias de cada cooperativa, así como para otro tipo de gastos complementarios relacionados (consumibles, impuestos). Del mismo modo, también se puede regular o restringir el subarrendamiento de las propias viviendas de las promociones cooperativas. Para impedir la disolución de los proyectos cooperativos las diferentes Administraciones Públicas también pueden regular estos mismos procesos así como impedir la división de la propiedad vertical colectiva de una cooperativa en diversas propiedades horizontales individuales.

Ninguna de estas regulaciones para el buen mantenimiento y preservación del sector cooperativo existen tampoco de momento en el Estado español, en el cual, tal como ya se ha comentado, faltan tanto el marco legal general como las ayudas concretas a las cooperativas en cesión de uso. Este modelo que si bien está permitido y ha sido en algún caso concreto incluso facilitado y acompañado parcialmente por alguna Administración Pública, no goza sin embargo del robusto apoyo que los Estados de otros países vienen ofreciendo al sector desde hace ya décadas.

La financiación de las cooperativas y el papel de las finanzas éticas

Otro conjunto de actores que juegan un papel fundamental en el desarrollo del ecosistema cooperativo son las entidades económicas, nacionales e internacionales, que contribuyen a impulsar los diferentes proyectos. Destacan sobre todo en el Estado español los ejemplos de ***Fiare Banca Etica***, de ***Coop 57*** y de ***Triodos Bank***. Según cada caso concreto han actuado como agentes financiadores, por ejemplo adquiriendo terrenos o inmuebles mediante compraventa, cediéndolo posteriormente a alguno de sus grupos en formación internos, habilitando créditos para las cooperativas, o bien actuando como avalistas para ellas.

Así, en 2022, ***Fiare Banca Etica*** destinó casi el 10% de sus beneficios acumulados a diversas medidas de apoyo en favor de entidades de vivienda colaborativa y adjudicó préstamos por un valor total de 15 millones de euros a proyectos como ***Cirerers, Entrepatios Las Carolinas*** y ***Vallekas, Ametxe, Boronabila*** o ***Waslala***. Otro actor similar a mencionar es el propio ***Institut Català de Finances (ICF)***, entidad financiera pública perteneciente a la Generalitat de Catalunya, que también ha colaborado en la adquisición de edificios, en colaboración con ***Sostre Cívic***, para proyectos como ***La Mola, La Xicoira, Mur*** o ***Ponent***. Por su parte, ***Coop57*** también ha colaborado en la financiación de proyectos como ***Axuntase, La Titaranya***, ***Envall***, ***La Tartana de Can Bofill*** o ***CopSant***.

Además de estas vías algunos proyectos y entidades han optado por otros mecanismos que se suman a los anteriores para financiarse basados en las redes de afinidad y apoyo mutuo. Por ejemplo, ***La Renegà*** y ***La Morada*** lanzaron sendas campañas de micromecenazgo mediante la plataforma de ***Goteo*** así como el proyecto de ***Amarauna*** para el que también se realizó una campaña similar. ***Sostre Cívic*** ha habilitado, como mecanismo de financiación alternativo, la plataforma ***Tornassol***, mediante la que se pueden emitir títulos

participativos para la financiación voluntaria de sus propios proyectos, fijando un tipo de interés determinado establecido para cada uno de ellos. A través de estos títulos se han financiado parcialmente algunos proyectos como los de ***Walden XXI, Cirerers, Cal Paler Nou*** o ***La Balma***. Igualmente, algunos de los proyectos cooperativos también han conseguido financiación parcial mediante subvención pública al declararse de interés social, como sucedió en los casos de ***La Raval***, ***Vidalia*** o ***El Cairó***, entre otros.

Un buen desglose para entender la financiación heterogénea que tienen algunos de estos proyectos lo encontramos en el caso concreto de ***La Borda***.[24] La promoción de obra nueva de este proyecto, ubicado en el antiguo recinto industrial de ***Can Batlló***, se presupuestó en más de 3 millones de euros, incluyendo todas las inversiones necesarias para el desarrollo del proyecto. Para alcanzar esta cifra, primero se recibieron hasta 850.000 € en títulos participativos en cuya emisión colaboró ***Coop57***. En segundo lugar, se añadió la aportación de capital de las personas socias de la cooperativa, que sumaba en su conjunto un total de 590.109 €, a los que se han de añadir otros 194.500 € procedentes de las aportaciones de otras colaboradoras. El proyecto recibió, además, hasta 661.500 € en subvenciones públicas y, de manera complementaria, un total de 500.000 € en préstamos concedidos a la inversión, así como otros 450.000 € procedentes de préstamos participativos, como aquel que la cooperativa suscribió con ***La Dinamo Fundació***.

Otras entidades bancarias de tipo más convencional y alejadas de los principios de la banca ética, también se han interesado en los últimos años por el modelo, con el objetivo de confeccionar una alternativa inspirada en él, pero de un cariz claramente especulador, empleando una ligera retórica comunitaria para la promoción de proyectos de vivienda colectiva propios que, sin embargo, no prevén ni una gestión ni un sistema de gobernanza cooperativos de su propiedad. Son habituales en estas promociones de vivienda colectiva privada que a su vez evitan utilizar la calificación expresa de cooperativa, incompatible con la forma jurídica real de la promoción, emplear algunos términos mercadotécnicos procedentes del mundo anglosajón, como aquellos del *cohousing* o del *coliving*. No por ello quiere decir que no haya cooperativas en cesión de uso que se identifiquen igualmente con estas calificaciones, incluso con aquél de la covivienda, pero por lo general abunda su uso precisamente en promociones de viviendas con ánimo de lucro, las cuales, en última instancia, no se rigen por los principios cooperativos que venimos mencionando.

Detrás de esta deriva mercantilista del modelo se encuentran a menudo aquellos mismos fondos de inversión, algunos de ellos internacionales, especializados en el sector de las residencias privadas para las personas mayores. Estos inversores han visto en el modelo una oportunidad para reformular el pujante mercado de las residencias, aprovechándose así tanto del envejecimiento avanzado de la población europera residente en el Estado español, como de la disminución de la asistencia pública de éste hacia la gente mayor, al igual que del encarecimiento de las residencias privadas, inaccesibles para la mayoría de la población.

Con la distorsión del modelo original se busca ofrecer así una alternativa más económica a estas residencias, gracias a que con ello se puede dotar a las personas usuarias de una mayor autonomía, emulando a su vez el modelo dotacional de las viviendas públicas tuteladas para la gente mayor. Dada la escasez y el incremento de los costes globales de la vivienda para la población más joven estas deformaciones del modelo también se han planteado para estas capas de la población, sobre todo en las grandes ciudades, a las que se les ofrecen, empleando la denominación del *coliving*, y que en la práctica se tratan de infraviviendas, o incluso camas en espacios o habitaciones compartidas, por un precio superior al de un cuarto en un piso compartido convencional.

MÁS ALLÁ DEL DERECHO A LA VIVIENDA

Además de la cuestión radical del acceso a la vivienda y de aquellos principios de solidaridad, apoyo mutuo y tejido de una comunidad asociados al modelo cooperativo, así como la de aquellas dificultades directas que emanan tanto del desarrollo del proyecto, como del acceso a la financiación, al suelo, la demanda de tiempo o los aprendizajes que exige este modelo, los proyectos de vivienda cooperativa también suponen, por sí solos, aquello que podemos denominar como proyectos de urbanidad. Ello porque a través de éstos se afrontan, si bien a diferente escala, cuestiones tan contemporáneas como la producción social del hábitat, y otras cuestiones que a su vez se encuentran sometidas a otras pulsiones y problemáticas sociales que nos preocupan actualmente. En este sentido tenemos la intención de señalar, a modo de posibles vías a explorar, algunas de aquellas cuestiones fundamentales a las que la vivienda cooperativa atiende, de forma directa o indirecta, y a las que a su vez también trata de dar respuesta.

La despoblación y el nuevo rural

Uno de los elementos a destacar en cuanto a estos potenciales de la vivienda cooperativa es su relación con el territorio y el desarrollo del entorno rural. En este sentido cabe plantearse, como ya señalara el sociólogo francés Henri Lefebvre, si existe aún una condición de ruralidad como tal o, en cambio, el territorio urbano abarca ya todo ámbito del cual se extraen los recursos y en donde se desarrollan aquellos trabajos que posteriormente se destinan al abastecimiento y a las necesidades de las ciudades mismas. Lo rural como un espacio libre de la esfera de influencia urbana quedaría, por tanto y bajo esta perspectiva, en una posición subalterna a ésta y, además, en práctica extinción.[25]

En cualquier caso, partimos de la situación de que buena parte de los proyectos cooperativos se ubican en un ámbito urbano, sino en una ciudad o en su área de influencia metropolitana y, en su mayoría,

son habitados también por personas que ya residían en ese entorno urbano, como sucede en los casos de ***La Balma, La Diversa, Cirerers, Entrepatios Vallekas*** o ***Entrepatios Las Carolinas***, por nombrar unos ejemplos. Frente a estas opciones, y a pesar de las dificultades evidentes de contar con una menor densidad de población a la hora de constituir una comunidad, existe todo un segmento de proyectos cooperativos que se sitúan en municipios de menor escala y en mayor contacto con diferentes espacios naturales y de producción primaria.

En este sentido se pueden destacar diversas experiencias, como el de rehabilitación de unas antiguas casas para maestros en La Floresta (Sant Cugat del Vallès), conocido como el proyecto cooperativo de ***Clau Mestra*** que comparte con el de ***El Turrós***, ubicado en Argelaguer, en la comarca la Garrotxa, la voluntad de rehabilitar un patrimonio abandonado y poco protegido, pero de alto valor simbólico para la población local. Se puede destacar además la importancia de las labores de autoconstrucción en ambos proyectos, las cuales han servido tanto como un mecanismo de reducción del gasto global de la construcción como para impulsar el empoderamiento de la comunidad residente. También se encuentra esta misma voluntad de recuperar un patrimonio que también se podría calificar de popular en la rehabilitación de un caserío tradicional vasco en el proyecto de ***Ametxe***, situado en Gordexola, Bizkaia.

Otros proyectos de referencia son los de ***Artieda Bizimodu, Amarauna*** o ***Lakabe***, todos ellos en Navarra. También el proyecto de ***Calafou*** en Vallbona d'Anoia, en la provincia de Barcelona, autodenominado como Colonia Ecoindustrial Postcapitalista, así como los de ***La Fàbrica de la Transició***, ubicado en una antigua fábrica de papel y tejido del año 1754, en el Catllar tarragonés y el de ***Cal Cases***, en Santa Maria d'Oló, en la comarca barcelonesa del Moianès, y situado en una masía, antiguo centro de desintoxicación para drogodependientes, y el cual, como ya hemos comentado, supone el primer proyecto de vivienda cooperativa en cesión de uso del Estado español.

Más allá de dar respuesta a la necesidad de vivienda en clave comunitaria, algunos de estos proyectos de entorno no urbano se han formulado como propuestas integrales en los que en la misma propiedad, muchas veces de carácter agrícola, se realiza algún tipo de actividad productiva, por no decir económica. En ***Arterra***, por ejemplo, se realizan formaciones en torno a la sociocracia, además de actividades artesanales y hortícolas, en ***Lakabe*** cuentan con su propia actividad ganadera, y en ***Calafou*** se produce cerveza artesana, contando también con una serie de proyectos residenciales artísticos, y en el que se ha establecido una línea de experimentación con las tecnologías digitales, siguiendo los principios de los denominados "comunes digitales". También en el proyecto de ***Cal Cases***, integrado en la ***Ecorxarxa del Bagés***, se desarrollan algunas actividades de producción agrícola directa, y cuenta tanto con huertos como con un obrador de pan, al igual que producen vino o incluso jabón para autoabastecerse de algunos artículos básicos.

Un aspecto de interés explorado en estos proyectos es precisamente aquella posibilidad de concebir un cierto desarrollo socioeconómico del territorio no urbano, como contraposición a aquellos procesos contemporáneos del éxodo rural y de su despoblación. Muchos de estos proyectos suponen, por ello, un cierto regreso al campo, o al menos una reversión parcial del fenómeno global urbanizador, pues buena parte de los hogares que los constituyen, como ya hemos comentado, los forman personas nacidas en los entornos metropolitanos del Estado español.

Las cooperativas de vivienda como herramienta contra la gentrificación y la turistificación

La gentrificación como concepto fue acuñado inicialmente por la socióloga Ruth Glass y, posteriormente, se ha seguido desarrollando por algunos geógrafos y otros especialistas, como por ejemplo Neil Smith.[26] Ésta se define como aquel proceso urbano por el cual se expulsan determinadas prácticas, saberes o personas residentes en un territorio concreto, mediante una cierta inversión de capital, público o privado, con el objetivo de la reproducción del mismo. Gracias a esta inversión, se desencadena así la atracción de una población con un mayor capital económico y cultural que el de la población residente original hacia el territorio sobre el que se realiza el mencionado proceso de inversión capitalista. Este fenómeno, íntimamente ligado a aquellos de la especulación inmobiliaria y del desplazamiento de las poblaciones con menor poder adquisitivo, ha sido estudiado y documentado en multitud de ciudades situadas a lo largo de todo el mundo.

Según la teoría del *rent-gap*, o de diferencial de renta, este proceso se inicia cuando los barrios sufren una cierta desinversión en sus infraestructuras y servicios, y también en su tejido residencial, descendiendo así la renta del suelo, al igual que el precio de compra o de alquiler de sus inmuebles. A medida que se prolonga esta desinversión y se va deteriorando su entorno físico, la diferencia entre la renta del suelo y la renta potencial que se podría obtener si se produjera un proceso general de renovación urbana se va incrementando. Llegados al punto en el que se alcanza una diferencia de dicho margen que supera al coste de la rehabilitación de manera destacada, produciendo así los beneficios por la venta o arrendamiento de la vivienda por un coste muy superior al anterior.

Esta práctica a menudo se desencadena mediante la acción pública al regenerar algunos entornos urbanos y poniéndolos en valor, pero también mediante la dotación de ciertas ayudas como aquellas destinadas a la rehabilitación de edificios. En cualquier caso, se produce consecuentemente el desplazamiento o la expulsión de los anteriores residentes del entorno, los cuales ya no pueden pagar aquellos gastos surgidos del encarecimiento del alquiler, o bien sufren también desahucios invisibles, por ejemplo mediante la no renovación de sus contratos de arrendamiento. Estos procesos de elitización transforman determinados entornos de las ciudades no solamente a través de su parque residencial sino también contribuyendo a reconfigurar la actividad económica y social de la ciudad misma.[27]

De manera similar, los procesos de renovación y especialización de algunas de las zonas urbanas que tienen el objetivo de hacerlas más atractivas para sus visitantes, en este caso denominados procesos de turistificación, pueden complementar así a aquellos procesos más generales de la gentrificación, bien amplificándolos o bien actuando de una manera similar. En este caso, los procesos de renovación urbana de determinados territorios traen consigo un cambio de uso del suelo residencial, para convertirlo parcialmente en alojamientos temporales, y en otras actividades enfocadas directamente al sector económico turístico. Como resultado de este proceso de renovación del atractivo de la zona muchas de las viviendas del entorno se convierten en alojamientos exclusivamente dirigidos a los visitantes, mientras que las viviendas restantes ven incrementados sus precios debido a un aumento de valor de renta generalizado, intensificado, además, por culpa de la consecuente reducción de la oferta residencial disponible en la zona.

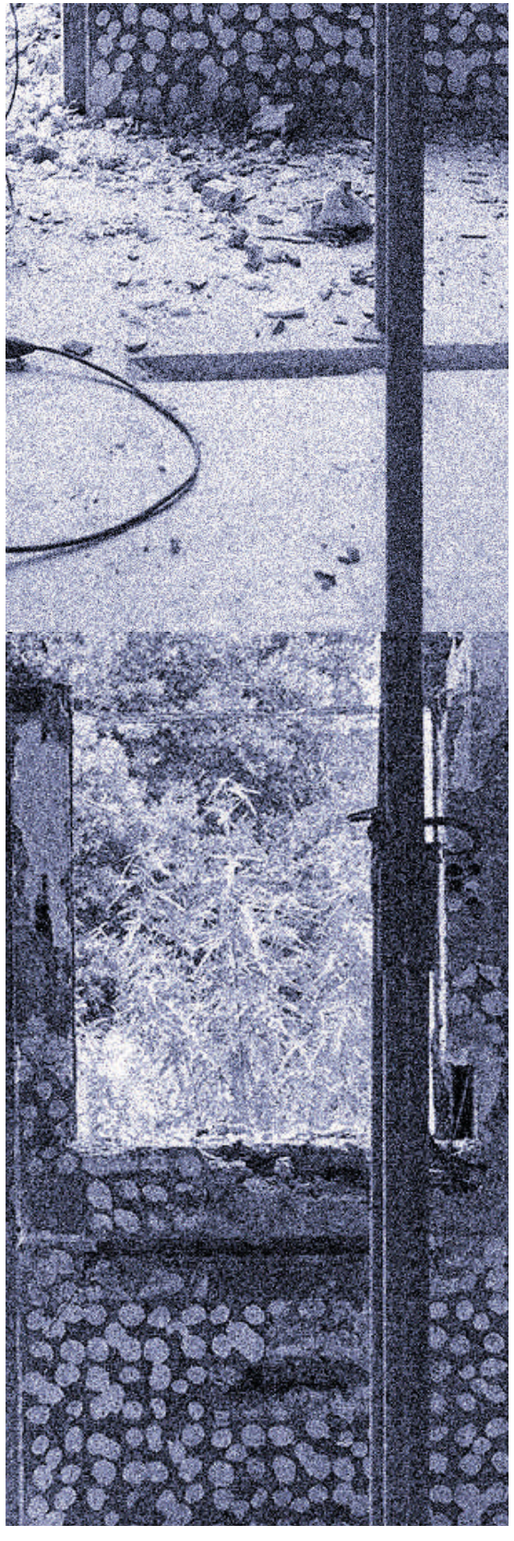
Ante esta amenaza de expulsión y de pérdida de la población de los barrios, especialmente para aquella que cuenta con menos recursos económicos, algunos proyectos de vivienda cooperativa en cesión de uso, siguiendo diferentes enfoques, se han querido constituir precisamente como un mecanismo de contrapeso frente al fenómeno global de la gentrificación y la turistificación urbanas.

En primer lugar, algunos proyectos de vivienda cooperativa se pueden orientar para frenar aquellos procesos de turistificación cuya dinámica propia de tema-

tización de los centros históricos de las ciudades, tal y como señalan algunos antropólogos como Marc Augé[28] o Manuel Delgado,[29] los vacía de contenido y de actividad, para convertirlos en una suerte de escenografías estáticas destinadas exclusivamente para el disfrute de las poblaciones flotantes y el turista. En este sentido, las propuestas cooperativas no solo permiten fijar a la población local en aquellos espacios en disputa, sino que aseguran asimismo que el propio entorno patrimonial de los centros históricos permanezca habitado. Con este objetivo, proyectos como los de ***Princesa49***, en el centro de Barcelona, o el de ***PAX Astronautas***, en la ciudad de Córdoba, se afanan precisamente para dotar de vida a aquellos centros históricos urbanos en los que se establecen.

En segundo lugar, existen otros ejemplos que pretenden subvertir esta especialización del uso del suelo que implican los procesos de gentrificación ya que, si se desarrollan en altura, pueden contar en sus plantas bajas con algunas actividades con las que dar servicio a su entorno inmediato y también con la finalidad de facilitar algunas tareas reproductivas. Reflejo de esta reflexión surgen los economatos de los proyectos de ***La Borda*** o ***Cirerers***, que además también cuentan con algunos locales de uso comunitario en los que se ofrecen diferentes actividades de ocio y socialización. Se pretende con ello el fortalecimiento de su tejido vecinal circundante, frente a aquel otro uso de tipo "monocultivo", como el que implica el de un hotel cuyo uso especializado abarca el total de su parcela.

Cabe destacar entre los ejemplos anteriores el de ***La Xarxaire***, ubicado en el turistificado barrio de La Barceloneta, en Barcelona. También el proyecto de ***Walden XXI***, en Sant Feliu de Guixols, y más recientemente, la cesión del Ajuntament de Palamós de un solar público para la construcción de la cooperativa de vivienda ***Terra de Mar***, ambos situados en dos de los enclaves turísticos de la Costa Brava catalana. El primero se trata de un edificio



de obra nueva y de comunidad intergeneracional, el segundo se concibe como un proyecto de tipo sénior en el que se rehabilita un antiguo apartahotel, mientras que ***Terra de Mar*** se desarrollará mediante la fórmula de calificar sus viviendas como VPOs. En el año 2022, ***Sostre Cívic*** impulsó asimismo el proyecto de ***Solterra***, en Sant Hilari Sacalm, en la provincia de Girona, con el que se recupera un antiguo hotel para rehabilitarlo y destinarlo a albergar una serie de viviendas para personas mayores de 65 años.

A pesar de que muchas de las comunidades cooperativas comparten esta preocupación sobre los efectos de la gentrificación y de la acción especulativa sobre el mercado de la vivienda, los diferentes proyectos se enfrentan, no obstante, a varias dificultades en este sentido. Por un lado, a pesar de una mayor asequibilidad de las viviendas de los proyectos cooperativos frente a aquellas que se ofertan en el libre mercado, los costes de acceso a una cooperativa bien pueden seguir siendo inasequibles para ciertas capas de la población, especialmente en una situación de escasez y de encarecimiento de la oferta habitacional. Por otro lado, las personas interesadas se encuentran habitualmente en la disyuntiva de incorporarse como socias a entidades de segundo orden, y potencialmente verse desplazadas allí donde estas cooperativas definen finalmente establecer una de sus promociones, o de constituir un grupo motor autónomo, con el que se procure acceder a un solar o inmueble perteneciente al barrio donde actualmente residen.

Aunque en teoría también se podría dar el caso de que los proyectos de vivienda cooperativa atrajeran, precisamente por contar con un precio más asequible o una mejor disponibilidad del suelo, a una comunidad cuyos hogares contaran con una renta superior a las del barrio o municipio en los que se ubiquen, esta dinámica se diferenciaría en último término de los procesos de gentrificación mencionados precisamente por la condición no lucrativa de las viviendas, así como por la propia propiedad colectiva de la cooperativa, la cual imposibilita cualquier intento de compraventa individual de las viviendas con el fin de obtener un beneficio económico.

En cualquier caso, para evitar esta posible sustitución del perfil demográfico de un barrio o de un municipio, buena parte de las promociones cuentan con una cierta proporción, si no es incluso la totalidad de sus viviendas, como viviendas consideradas de Protección Oficial como sucede en los casos de ***Clau Mestra, La Morada, La Raval***, o ***La Closca***, por ejemplo, con lo cual se limita precisamente este acceso desigual de una población con rentas superiores. En otros casos, como en ***La Renegà, La Balma, El Cairó*** o ***Torrent Viu***, se incorpora dentro de la promoción una reserva de viviendas para personas en diferente situación de vulnerabilidad, destinadas a albergar por ejemplo a jóvenes extutelados, a hogares procedentes de la Mesa de Emergencia o a mujeres víctimas de la violencia de género.

EL DISEÑO DE LA VIVIENDA COOPERATIVA

Viviendas flexibles y evolutivas: el tiempo como variable del diseño

La mayoría de los proyectos expuestos en este catálogo parten, asimismo, de una crítica general a las tipologías de vivienda convencionales ofrecidas tanto en el mercado inmobiliario privado como en el público. Este tipo de tipologías residenciales, desde que se aceptaron los principios normalizadores de la llamada vivienda moderna, desarrollada inicialmente en los países de la Europa Central y Occidental durante el período de entreguerras[30] y adoptada masivamente en el Estado español durante la dictadura franquista,[31] han conseguido perpetuar un hábitat exclusivamente diseñado para alojar a unidades familiares de carácter más bien normativo, que idealmente debían estar formadas por una pareja de adultos más 2 o 3 menores a su cargo.

La crítica a este modelo conservador es habitual, especialmente desde las diferentes miradas feministas, ya que estadísticamente se ha venido demostrando que la población del Estado español nunca ha llegado a adoptar de una forma única este tipo de estructuras de convivencia. Más bien al contrario, ya que, tanto en el pasado como en la actualidad, la ciudadanía ha acostumbrado a asociarse de maneras mucho más diversas, como por ejemplo en familias monomarentales, o sin descendencia, como personas adultas que viven solas, o con otras relaciones familiares entre ellas.[32]

De hecho, también han sido el propio Estado español y sus diferentes administraciones autonómicas o municipales las que han comenzado a facilitar en sus promociones de vivienda pública una mayor diversidad tipológica, comparada con aquella ofrecida por el mercado inmobiliario privado. Justamente con el objetivo de responder a la diversidad sociológica de la población del Estado español, algunas de estas nuevas promociones públicas incluyen viviendas con diversos tamaños y configuraciones. Del mismo modo, también se han promovido algunos nuevos tipos residenciales específicos para algunos sectores de la población, como lo son las viviendas para jóvenes, los pisos tutelados o de emergencia, o aquellos destinados para las personas mayores.

Las nuevas cooperativas de vivienda en cesión de uso, de una forma parecida, también han buscado una cierta variedad tipológica en sus diferentes promociones, principalmente con la idea de alojar así a una comunidad de miembros diversa y, también, menos normativa. Existen proyectos con 2, 3, 4 y hasta 5 tipos de viviendas diferentes, o de unidades de convivencia, como se les suele denominar en el sector. Esta diversidad acostumbra a ser mayor en aquellos proyectos de mayor tamaño y que, a la vez, se insertan en aquellas zonas urbanas de mayor densidad.

Igualmente, esta diversidad también se promueve entre las diferentes plantas de edificios de una cierta envergadura, donde se suelen mezclar las tipologías más pequeñas con las mayores para ofrecer unos espacios de convivencia en los que puedan coincidir por ejemplo parejas con y sin descendencia, adultas que viven solas y personas mayores. Esto sucede precisamente en los casos de ***La Balma, La Borda, La Chalmeta, Ruderal*** o ***Cirerers***, que son a su vez los proyectos cooperativos con comunidades intergeneracionales de mayor tamaño del Estado español.

En otras promociones de menor tamaño, como las de ***Clau Mestra*** o ***Princesa49***, o en aquellas dirigidas hacia un sector más específico de la población, como en el caso de los grupos sénior como ***Can70***, o ***Walden XXI***, la diversidad tipológica se reduce normalmente para ofrecer una sola tipología de vivienda para todas las personas usuarias del proyecto. Esta opción ha sido defendida también en otros proyectos de mayor tamaño e intergeneracionales, como en el de ***El Ciempiés***, reviviendo aquel argumento más clásico de que una mayor igualdad en el tipo y en el tamaño de las viviendas contribuye a la larga a una mayor sensación de igualdad entre los diferentes miembros de la cooperativa.

Esta búsqueda de la igualdad también ha reorientado algunos proyectos, que inicialmente proponían una gran diversidad tipológica hacia un mayor control de ésta, reduciendo la oferta de sus viviendas a solamente 2 o 3 tipos. Cooperativas de arquitectura como la de ***Lacol*** o la de ***Celobert***, que ya cuentan con una cierta experiencia diseñando proyectos del sector, defienden actualmente esta postura de centro, razonando asimismo que esta simplificación conceptual implica consecuentemente un diseño arquitectónico del proyecto más sencillo, y por ello más rápido y económico de ejecutar, aunque paradójicamente también más normativo.[33]

Las diferentes propuestas cooperativas tienden así, en general, a esta revisión de la tipología tradicional, procedente de la promoción público o privada, sin llegar nunca a redefinirla completamente. Esta "reforma" tipológica se ha basado en aplicar una serie de medidas de mejora, como pueden ser la revisión de una excesiva compartimentación de las viviendas más normativas, la desjerarquización de la asimétrica proporción entre las superficies de los dormitorios principales y los secundarios, o la apertura a los espacios comunes de cada unidad de convivencia de aquellas estancias tradicionalmente asociadas con el trabajo doméstico femenino, como las cocinas, con la intención de dar a estas labores una mayor visibilidad.

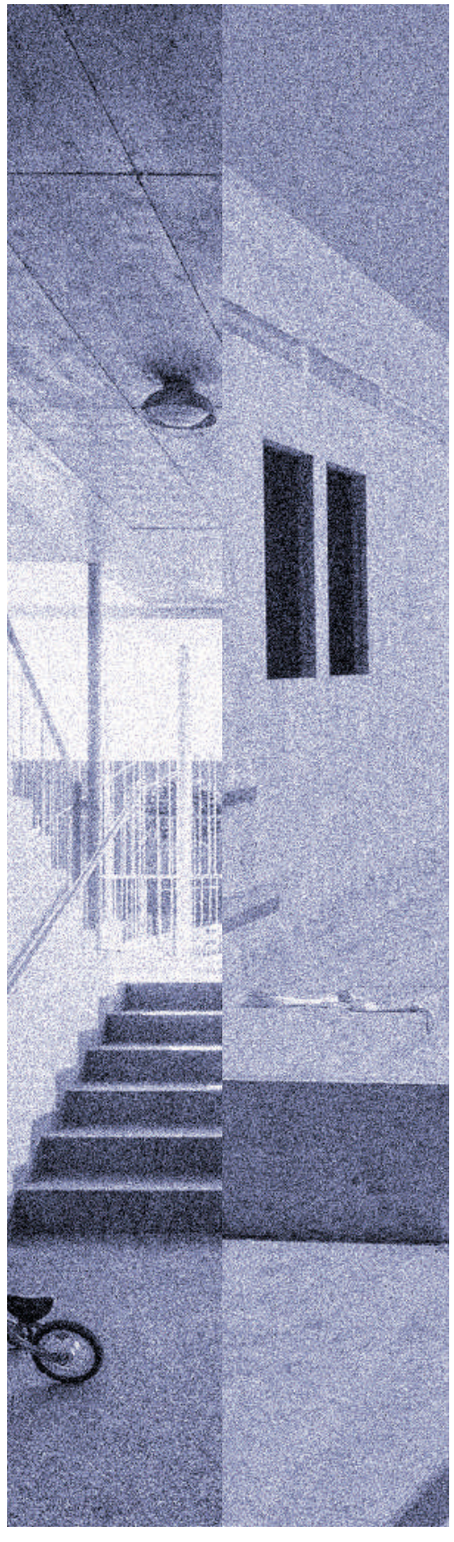
Es la perspectiva feminista la que más ha influido sobre esta reforma tipológica general, que también plantea habitualmente una dotación en las viviendas cooperativas de unos baños y aseos que proporcionen, por ejemplo, una suficiente accesibilidad tanto para sus usuarias como para las posibles acompañantes que habitualmente realizan las diferentes labores de cuidado en estos espacios. También es esta perspectiva la única que ha planteado, solamente en algunos proyectos muy concretos y con una marcada orientación feminista, la deconstrucción de aquellas tipologías de vivienda más normativas o tradicionales.

Así, en cooperativas como ***Can70*** o ***La Morada***, se prevé experimentar con tipologías de vivienda de tipo "clúster" (aglomerado), ya habituales en cooperativas u otros proyectos de vivienda alternativos europeos, donde los diversos servicios de una vivienda considerados comunes, como lo pueden ser las zonas húmedas (baño y cocina), o los espacios de estar (salón, comedor, galerías), son compartidos por diferentes residentes que no necesariamente comparten una relación familiar o (sexo)afectiva previas. Esta visión feminista busca, a través de esta experimentación tipológica, una mejor y más democrática resolución de las diferentes tareas de cuidado y de reproducción socialmente necesarias, las cuales, como es sabido, son en su mayoría realizadas en el interior de las viviendas.

En la mayoría de los proyectos consultados, sin embargo, ha prevalecido por encima de todo la tendencia general hacia la contención tipológica y a la estandarización previamente mencionadas, en la que confluyen aquellos argumentos parejos acerca de la búsqueda de la igualdad y de la economización del proyecto. Esta estandarización se ha buscado compensar, no obstante, maximizando la flexibilidad de las diferentes unidades de convivencia de los proyectos y que a la vez se propone, asimismo, como un objetivo tanto a corto como a largo plazo. Así, muchas de las tipologías de los proyectos pueden ser modificadas por las propias usuarias, tanto en sus acabados como en su distribución básica, dependiendo eso sí de su tamaño (algunos de los tipos más pequeños, como los que rondan los 30 m², son inmodificables en este aspecto), y de sus materiales (algunos de los cuales tampoco se pueden modificar, debido a que afectaría al restringido comportamiento térmico, acústico o estructural del conjunto del edificio).

Esta narrativa en busca de la flexibilización, sumada a la estandarización, recurre en los proyectos de obra nueva a composiciones regulares de la estructura, a base de pórticos de pilares y jácenas, que después se ordenan según particiones no estructurales de tabiques muchas veces prefabricados, y habitualmente de junta seca. Este tipo de soluciones estructurales y constructivas facilitan después que las diferentes tipologías residenciales admitan, para una misma superficie, diferentes variaciones con espacios, más diáfanos o más compartimentados, según las necesidades de sus usuarias.

Esta adaptación de las viviendas según la demanda de las unidades de convivencia, además de poder realizarse mediante permuta o cambio de los mismos hogares entre las diferentes socias de una cooperativa, también podría realizarse entre viviendas contiguas mediante pequeñas reformas en su tabiquería, especialmente gracias a aquella instalada en seco. Así, resulta frecuente en proyectos de cierto ta-



maño encontrar una distribución en hilera con acceso a través de una pasarela, como en los de ***La Chalmeta, La Balma, Ruderal*** o ***Cirerers***, con la que se da acceso al conjunto de las viviendas. Estas pasarelas se organizan con uno o varios núcleos de servicios adosados, y a veces también registrables desde la fachada para optimizar estos servicios, quedando el resto de espacio disponible de cada planta para su libre configuración, con lo que se facilita la apropiación de una mayor o menor superficie según las necesidades específicas de cada hogar.

Así, se pueden apreciar en el diseño de algunos de estos proyectos, similitudes con algunos de los principios teóricos de aquella teoría de los soportes desarrollada por el arquitecto N. John Habraken,[34] según la cual se debe establecer una relación proporcional entre los diferentes espacios de las viviendas teniendo en cuenta su función, con el fin de mejorar la flexibilidad de la vivienda y permitir así también una mejor apropiación por aquellos hogares que finalmente las habitarán.[35] También se emparentan muchos de estos proyectos con algunas epistemologías estructuralistas o posmodernas desarrolladas en el ámbito de la teoría de la arquitectura durante la última mitad del pasado siglo XX, como aquella del lenguaje de patrones establecida por el matemático y arquitecto Christopher Alexander en su libro homónimo.[36]

La estandarización del diseño arquitectónico, así como la progresiva industrialización de los materiales y de los procesos de obra durante su construcción, acostumbra también a imponer de manera lógica, en los espacios colectivos e individuales de los proyectos, una pronunciada abstracción estética. Ésta se caracteriza habitualmente por una evidente falta de ornamentos o de elementos definitorios en estos espacios, así como también por un empleo de acabados y texturas en ellos con materiales de construcción de origen industrial, que cuentan con unas características decididas previamente por sus empresas productoras que la comunidad

difícilmente puede modificar.

No obstante, y como contrapartida, estos espacios y sus acabados de rigurosa austeridad, que tanto caracterizan a los diseños de ***Lacol***, pero también a la mayoría de los proyectos cooperativos, han sido en su mayor parte decididos a través de largos procesos de participación y codiseño en los que han participado las personas usuarias. Igualmente, es paradójico que aunque las discusiones acerca del estilo, los materiales y los acabados de los proyectos son habituales en casi todos los procesos participativos llevados a cabo por las comunidades cooperativas estudiadas, sus resultados finales en este aspecto no disten demasiado de otras promociones contemporáneas de vivienda pública. Sí se diferencian mucho más de éstas, no obstante, en aquellos aspectos relacionados con la configuración y distribución de sus espacios, tanto aquellos privativos como aquellos colectivos, así como en su dotación y en las relaciones físicas y visuales que éstos tienen entre ellos con el exterior y el espacio público de la calle o de su entorno.

La economía circular y la ambientalización del diseño

Finalmente, otro aspecto fundamental que define el potencial transformador de los proyectos de viviendas cooperativas es su respuesta a las dinámicas de antropización del territorio y, como toda actividad dentro del sistema capitalista, a los impactos en el medio ambiente y al cambio climático que éste ha producido.

La primera disyuntiva que aquí señalamos está entre la promoción de obra nueva y la de la rehabilitación de un patrimonio edificatorio ya existente. A priori la rehabilitación es la opción que menor impacto ambiental puede generar, reduciendo residuos, impidiendo el incremento de suelo urbanizado, evitando los movimientos de tierras y requiriendo de un menor consumo de materiales. Cuando la estructura principal del edificio se encuentra en buen estado, como suele ser habitual en muchas edificaciones, incluso en aquellas antiguas, el proyecto de rehabilitación se suele limitar a reforzarla y, en caso de ser necesario, a incorporar nuevas instalaciones, acabados y a mejorar su aislamiento térmico, en aquellos casos en los que el edificio a rehabilitar ya contaba con un uso previo residencial o su tipología permitía igualmente una fácil adaptación a la nueva función.

Proyectos como ***La Xicoira***, en Olesa de Montserrat, ***Ponent***, en Palafrugell, ***La Redolta***, en Valls o ***El Rusc***, en Manresa, son algunos de los que se suman a aquellos ya mencionados previamente que han optado por rehabilitar o acondicionar alguna obra edificada preexistente. La principal dificultad que enfrentan estas iniciativas de rehabilitación era, no obstante, la disponibilidad misma de los inmuebles. Varios de los casos anteriores habían sido propiedad de entidades bancarias y gracias al empleo del instrumento de derecho de tanteo ***Sostre Cívic*** los pudo adquirir y posteriormente rehabilitar.

Asimismo, aún cuando existe una cooperativa preexistente con el interés de rehabilitar una finca en un determinado barrio, la mayoría de las veces el precio de la adquisición del inmueble sumado al de la intervención de rehabilitación suponen un gasto inasumible si no se cuenta con el apoyo de la Administración Pública. Otra dificultad que supone la vía de la rehabilitación es la posibilidad de definir los diferentes espacios comunitarios y privativos de la cooperativa en cuanto a distribución y superficie, para que se puedan ajustar a las necesidades específicas de los diferentes hogares que componen la comunidad, dificultad que podría llegar a hacer inviable el proyecto de rehabilitación.

Si algunos de estos proyectos de reforma implican aún un presupuesto algo elevado frente a aquellos de obra nueva esto se debe principalmente a la incorporación de nuevas instalaciones, las cuales, aunque en general suelen ser de un alto grado de eficiencia, colectivizadas y en algunos casos incluso funcionan con ener-

gía que proviene de fuentes renovables, no dejan de implicar un gasto importante en las primeras fases de la vida del edificio, amortizándose solamente pasados varios años. Otros gastos importantes en estos proyectos de rehabilitación suelen ser las ampliaciones o reformas de los antiguos edificios para que éstos puedan cumplir las nuevas condiciones de accesibilidad y habitabilidad requeridas por ley y, en general, también deseadas por el propio grupo impulsor, como la introducción de nuevos ascensores, escaleras u otros espacios de comunicación y acceso del edificio.

En cuanto a la obra nueva, innegablemente ésta supone un importante gasto energético y ecológico considerable, independientemente del tipo de construcción a realizar. Si bien es cierto que muchos proyectos cooperativos siguen, e incluso son pioneros en el Estado, en técnicas de construcción sostenible y ecológica, también abundan otros más convencionales. Suelen coincidir asimismo muchos proyectos en eliminar el muchas veces requerido aparcamiento para vehículos privados que, generalmente, se ubica en el sótano de los edificios de vivienda colectiva y cuya excavación, estructura y mantenimiento suponen un importante gasto energético y económico durante toda la vida útil del edificio.

El uso de materiales es otro aspecto que por cuestiones técnicas, debido a su puesta en obra y además por el gasto y la disponibilidad de su *stock*, suele quedar normalmente en un segundo plano para las prioridades del proyecto. Existen a pesar de ello algunos ejemplos, como ***Cirerers***, proyectado por ***Celobert***, o ***La Balma***, proyectado por ***La Boqueria*** y ***Lacol***, cuyas estructuras se han realizado mediante paneles portantes de madera contralaminada. Este material cuenta con un evidente menor impacto ecológico, tanto en la puesta en obra como en su extracción y producción, frente al empleado en otras estructuras utilizadas habitualmente en las obras residenciales, como el hormigón armado y, en menor medida, el acero.

En otros casos, como en aquellos proyectados por ***Celobert***, como ***La Renegà*** o ***Torrent Viu***, también incorporan materiales de menor impacto ecológico como, además de la madera, el corcho, empleado aquí como sistema de aislamiento térmico, o incluso la tierra. En el caso de la cooperativa cordobesa de ***PAX Astronautas*** destaca, por ejemplo, la recuperación del mortero de cal para su rehabilitación, el cual, además de servir como técnica tradicional para el acabado exterior de estructuras y de divisiones interiores, ofrece asimismo una adaptación térmica destacable para aquellas latitudes más cálidas debido a sus buenas propiedades en cuanto para reflejar altas radiaciones solares.

Finalmente, se ha de destacar también la incorporación de aquellos materiales de fácil reutilización en algunos de los proyectos, como en el montaje de la estructura prefabricada de ***La Xarxaire***, en el barrio barcelonés de la Barceloneta, o en otros casos en los que se han empleado elementos de compartimentación de junta seca para ejecutar las divisiones interiores. En este caso, estructura, acabados o particiones facilitan la flexibilidad y la adaptabilidad de los proyectos en el tiempo, pues los espacios podrían ser reordenados a partir del desmontaje de sus elementos, y así posteriormente reubicados en la su misma promoción o, de manera potencial, en otra obra. Para estas particiones también existen algunas soluciones de bajo impacto energético a base de elementos portantes de madera que incorporan un aislamiento acústico de origen orgánico, así como tableros de yeso laminado.

Una línea de trabajo aún por explorar son aquellas acciones de renaturalización o incluso de restauración ecológica. Partiendo de aquellos casos neorurales mencionados anteriormente se podrían añadir también los proyectos de ***Can Carner***, en Castellar del Vallès, ***La Sequoia***, en la Colònia Vila-seca de Sant Vicenç de Torelló o el proyecto de ***CopSant***, en Balestiu, en el Baix Pallars. En el segundo, se han habilitado unos espacios ajardinados para el

ocio y también para la producción agroecológica y en el último, acompañado por ***La Dinamo*** durante su proceso de constitución, se ha incluido en su propuesta, además de cinco viviendas cooperativas, la recuperación de un terreno privado inutilizado para impulsar un banco de tierras y dotarlo de actividades agrícolas productivas, siguiendo los principios de la soberanía alimentaria.

Sin embargo, en aquellos proyectos con un perfil más urbano, más allá de aquellos mecanismos de circularidad que afortunadamente se han ido generalizando, como la incorporación de energías renovables para el autoconsumo, o el reaprovechamiento del agua de la lluvia, pocos de ellos incorporan mecanismos de compensación por aquellos gastos energéticos procedentes de las diferentes fases ejecución del proyecto, como la producción, el transporte o la puesta en obra de los materiales. Tampoco se destina en ellos, por lo general, suficiente lugar en sus parcelas como suelo permeable y con vegetación, para favorecer los sistemas naturales de drenaje de agua, recuperar algunas especies de plantas del territorio local, o para introducir otros espacios que puedan favorecer a una mayor biodiversidad de especies de plantas y animales, como los huertos urbanos, los estanques o los arboles frutales.

Sí aparecen estas estrategias, no obstante, en otros proyectos más rurales o establecidos en entornos urbanos menos densos, como en aquellos de ***Ruderal, Trabensol*** o ***Convivir***, que incluyen en sus parcelas espacios naturalizados con usos recreativos, o en el de ***La Tartana de Can Bofill***, donde se trata de recuperar parte de la actividad agroecológica del Parque Natural Metropolitano de la Sierra de Collserola, en Barcelona.

En cualquier caso, y a pesar de algunas limitaciones físicas evidentes en estos proyectos, al establecerse en unas parcelas con un alto porcentaje de ocupación del suelo, o en edificios ya preexistentes que las han ocupado en su totalidad, la principal virtud en materia ambiental de los proyectos de vivienda cooperativa es la predisposición hacia un consumo energético bajo o casi nulo en sus comunidades. Esto se procura generalmente mediante la instalación de diversos mecanismos activos, que aseguren una considerable eficiencia energética en la climatización del edificio, o bien mediante estrategias de tipo pasivo. Algunas de estas últimas pueden ser, por ejemplo, la aplicación un buen aislamiento térmico, pero también la recuperación de aquellas tipologías constructivas y sistemas de protección climática propios de la arquitectura de origen tradicional, como lo son las corralas, las casas patio, o algunas protecciones solares del tipo de las persianas mallorquinas o alicantinas, habituales en climas templados y mediterráneos.

Este tipo de diseño bioclimático que parte sobre todo del empleo de sistemas pasivos se incluye más fácilmente en aquellos proyectos de obra nueva, frente a aquellas otras promociones en las que se recuperan edificios ya preexistentes, que en el momento de su construcción primaron una mayor rentabilidad económica de sus proyectos de ejecución, o simplemente emplearon unos diseños más simples, que no tuvieron demasiado en cuenta estas cuestiones del confort térmico y de la sostenibilidad energética, entre otras. En cualquier caso, algunos proyectos sí destacan por producir emisiones de CO_2 nulas o casi nulas (NZEB), y poseer calificaciones energéticas elevadas de tipo A o superior (CEE), como en aquellos de ***Tornassol***, situado en Cardedeu, en el Vallès Oriental, o el de ***Entrepatios Las Carolinas***, que ha sido premiado en 2021 como el galardón nacional de edificio “Bajo en Carbono”.

Todos estos servicios alternativos de abastecimiento y climatización, además, generan asimismo otras oportunidades para la creación de nuevas formas de producción y/o distribución de energías sostenibles para la comunidad y también para su entorno, como sucede por ejemplo con aquellas redes energéticas proyectadas por las cooperativas de ***Axuntase*** y ***Cire-***

rers. En otros casos, es la propia cooperativa de viviendas la que se convierte en una cooperativa integral para estos fines. Así, derivadas de las comunidades de ***La Raval*** y ***La Borda***, también han surgido iniciativas en las que se implican las personas socias de la misma cooperativa, pero también a vecinas de otros edificios cercanos, para constituir unas nuevas comunidades energéticas de tipo más sostenible.

NOTAS

1. Para una revisión del difuso concepto de la *comunne*, en la que se intentan reconciliar las dos posturas más representativas de la I Internacional, la comunista y la anarquista, a la luz de los acontecimientos de París de 1871, véase Ross, Kristin. *Lujo comunal: el imaginario político de la Comuna de París*. Akal, 2016, 17-38 y 126-141. Para una introducción a los hechos históricos y a las consecuencias políticas de la Comuna de París para el movimiento internacional de la izquierda revolucionaria, véase Lefebvre, Henri. *La proclamación de la Comuna. 26 de marzo de 1871*. Txalaparta, 2021.

2. Para ver una muestra de esta discusión ya centenaria, entre las posturas reformistas y revolucionarias frente a las cooperativas, véanse aquellos textos de Rosa Luxemburgo que sintetizan su polémica con Werner Sombart en Luxemburgo, Rosa. *Reforma o revolución*. Akal, 2015.

3. Fontana, Josep. *Por el bien del imperio: una historia del mundo desde 1945*. Pasado & Presente, 2013.

4. Nadal, Jordi. *El Fracaso de la revolución industrial en España, 1814-1913*. Ariel, 1975, 226-245.

5. Aunque existen precedentes de cooperativas de viviendas según gremios o profesiones en Barcelona, como el de las Casas de los Periodistas en Can Baró, un caso paradigmático es el desarrollo del polígono de Montbau. Construido entre 1958 y 1965 en tres fases diferenciadas promovidas por el Patronato Municipal de la Vivienda y con la cesión de terrenos por parte del Ajuntament de Barcelona.

6. García, Anna Belén Sánchez, y Plandiura Riba, Roser. «La provisionalidad del régimen de protección oficial de la vivienda pública en España». *Scripta Nova* 7 (junio de 2007).

7. Para profundizar más en las relaciones jurídicas que establecen los diferentes modos cooperativos de vivienda, véase López, Cristina R. Grau. *Sobre el marc legal aconsellable per impulsar el model de cooperatives en règim d'ús*. La Dinamo Fundació, 2018.

8. Baiges, Carles, Mara Ferreri, y Lorenzo Vidal. *Polítiques de referència internacionals per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries*. La Dinamo Fundació y La Col SCCL, 2021, 115-116.

9. Vidal, Lorenzo. *El foment públic del cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús a Dinamarca i Uruguai*. La Dinamo Fundació, 2018, 13-14.

10. Algunos de estos proyectos son, por ejemplo, la ecoaldea de ***Arterra Bizimodu*** en Artieda, ***Lakabe*** en el valle de Arce-Artzibar, ***Cal Cases*** en Santa Maria d'Oló o el proyecto eco-industrial de ***Calafou*** en Vallbona d'Anoia.

11. Turmo, Raül. *Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge*. Fundació Jaume Bofill, 2004.

12. Baiges et al. *Polítiques de referència internacionals*, 55-56.

13. Ibíd.

14. Ibíd.

15. Para consultar otros proyectos de Catalunya, recomendamos la plataforma del ***Observatori Llargavista*** (www.llargavista.coop), proyecto surgido en el año 2019 e impulsado por ***Sostre Cívic,*** en colaboración con ***Risell*** e ***iLabSo***, y la participación de la ***Sectorial d'habitatge (XES)*** y del ***Cercle de transició ecosocial*** de ***Coòpolis***, así como con la financiación de la Generalitat de Catalunya y el Ajuntament de Barcelona. Éste tiene el fin de identificar y caracterizar todas las iniciativas de vivienda cooperativa en cesión de uso del territorio catalán, y se alimenta asimismo de las informaciones provenientes de los diferentes cuestionarios facilitados a los diferentes proyectos.

16. Para una explicación más detallada del fundamento jurídico vinculado al modelo de Vivienda Cooperativa en Cesión de Uso recomendamos consultar especialmente la guía de ***Sostre Cívic*** y de nuevo la publicación de ***La Dinamo*** de Cristina R. Grau López, citadas en el apartado bibliográfico.

17. Panitch, Leo. *La construcción del capitalismo global: la economía política del imperio estadounidense*. Akal, 2015.

18. Ungers, Liselotte y Ungers, Oswald Mathias. *Comunas en el Nuevo Mundo, 1740-1971*. Gustavo Gili, 1978.

19. Bokov, Anna. *Lessons from the social condensers: 101 Soviet workers' clubs and spaces of mass assembly*. Verlag, 2023.

20. Caso paradigmático de estos experimentos es el Narkomfin soviético, proyectado por Moisei Ginzburg (1928-32), y que fue inspiración directa de otras versiones, por lo general más conservadoras, de la Europa occidental, como el de la Casa Bloc de Barcelona, del GATCPAC (1932-36?), la Unités d'Habitation de Marsella, de Le Corbusier (1946-52), o el Golden Lane, de Allison y Peter Smithson, proyectado para Londres (1952). Para otros experimentos residenciales soviéticos, véase Kopp, Anatole. *Arquitectura y urbanismo soviéticos de los años veinte*. Lumen, 1974.

21. Acerca de estas publicaciones que mencionamos hemos preparado, al final de este catálogo, una selección detallada y comentada de aquellas referencias bibliográficas relacionadas con esta temática para facilitar su acceso tanto a las lectoras como a posibles investigadoras.

22. López, José Manuel Tejerizo. «El régimen tributario de las cooperativas en España. Aspectos generales». *GIZAEKOA-Revista Vasca de Economía Social 4* (2008).

23. Se trata de ***La Constructiva***, que se constituyó en 2018 como cooperativa de servicios sin ánimo de lucro para la construcción de vivienda cooperativa en cesión de uso. Ha participado en la ejecución de diversos proyectos de los que hacemos una explicación en detalle en este catálogo, como ***La Balma*** o ***Cirerers***, y también de otros como ***Clau Mestra, Cal Paler***

Nou u ***Olesa de Montserrat***.

24. Datos disponibles en la web del proyecto: http://www.laborda.coop/es/proyecto/financiacion/

25. Véanse a este respecto aquellos textos ya clásicos del autor, como su antología *De lo rural a lo urbano*. Península, 1971, o *La Revolución urbana*. Alianza Editorial, 2022.

26. Smith, Neil, Luz Marina García Herrera, y Fernando Sabaté Bel. *Gentrificación urbana y desarrollo desigual*. Icaria, 2015.

27. Sassen, Saskia. *La ciudad global*. Universitaria De Buenos Aires, 1991.

28. Augé, Marc. *El viaje imposible. El turismo y sus márgenes*. Gedisa, 1998.

29. Delgado, Manuel. «Ciudades sin ciudad. La tematización "cultural" de los centros urbanos». En *Antropología y turismo. Claves culturales y disciplinares*, coordinado por David Lagunas Arias. Plaza y Valdés, 2007, 91-108.

30. Frampton, Kenneth. *Historia crítica de la arquitectura moderna*. Gustavo Gili, 2009, 132-143.

31. Bañales, José Luis Oyón, Manuel Guàrdia Bassols, Maribel Rosselló i Nicolau, David Hernández Falagán, y Joan Roger Gonce. «La revolución residencial de la periferia obrera en Barcelona, 1939-1980: Nou Barris como estudio de caso». *Scripta nova* 25, n.º 2 (junio de 2021), 271-306.

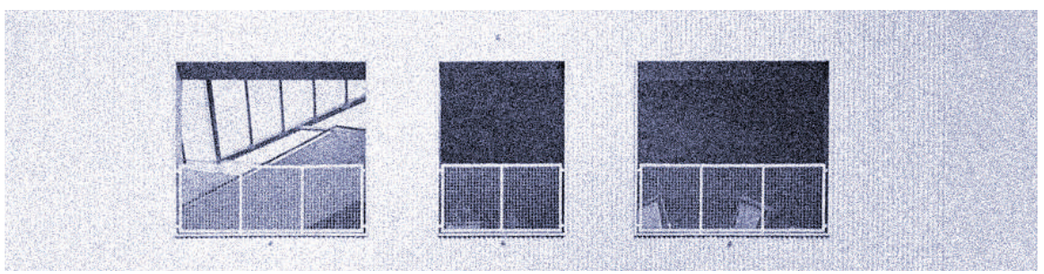
32. Montaner, Josep Maria, Muxi Martínez, Zaida y Falagan, David H. *Herramientas para habitar el presente: la vivienda del siglo XXI*. Universitat Politècnica de Catalunya, 2011.

33. Argumentos esgrimidos por las dos cooperativas de arquitectura durante los debates organizados en torno al Fòrum per l'Habitatge Cooperatiu en cessió d'ús, celebrado en la Universitat Pompeu Fabra en el mes de noviembre de 2022.

34. Habraken, N. John. *El diseño de soportes*. Gustavo Gili, 2000.

35. Montaner, Josep Maria, Muxi Martínez, Zaida y Falagan, David H. *Herramientas para habitar el presente: la vivienda del siglo XXI*. Universitat Politècnica de Catalunya, 2011.

36. Alexander, Christopher. *A Pattern language. Un lenguaje de patrones: ciudades, edificios, construcciones*. Gustavo Gili, 1980.



LA SELECCIÓN DE PROYECTOS

Antonio Reboredo

La diferencia no reside en el qué sino en el cómo

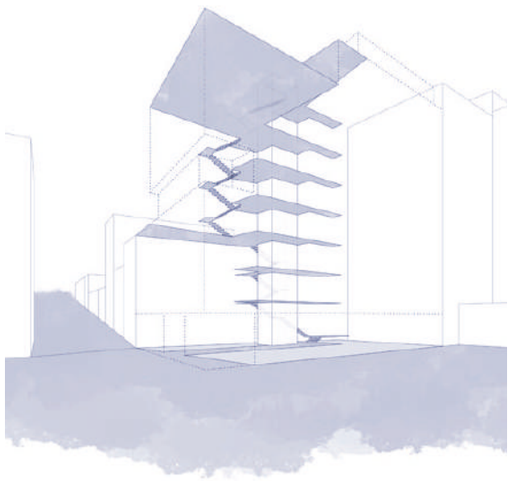
Rosa Luxemburgo, Reforma o revolución

Para elaborar esta selección de proyectos de vivienda cooperativa en cesión de uso se han consultado más de 40 de ellos, esto es, casi la totalidad de los que se encuentran funcionando ya en el Estado, o con un cierto grado de desarrollo. Tras contactar con sus diferentes comunidades, con los equipos de arquitectura que han participado en su diseño y considerar todas las informaciones recibidas, nos hemos limitado finalmente a exponer 16 de ellos, conjunto que quiere ser una antología lo más diversa posible del panorama estatal actual. Esta decisión viene dada tanto por la necesidad de hacer un catálogo más abarcable en su lectura como por el interés de explicar estos proyectos con un cierto grado de detalle.

Esta diversidad se ha querido reflejar tanto en el entorno de los proyectos (se combinan aquellos rurales con los urbanos cuyos emplazamientos también varían a su vez entre los más centrales y los más periféricos), en su composición (repartiéndonos entre proyectos sénior e intergeneracionales), así como al centrarnos en algunos de los casos más excepcionales (como lo es especialmente aquel de La Morada, por ejemplo).

También se ha intentado reflejar una cierta pluralidad respecto a la geografía del Estado español, si bien es evidente y también muy representativo del sector de la vivienda cooperativa que la mayoría de los proyectos se encuentran en Catalunya y, en general, casi todos ellos en Barcelona o en sus alrededores. La ventaja del sector en esta ciudad, así como su fortaleza y dinamismo son innegables, si bien ha sido motivada por diferentes factores locales (intenso tejido asociativo, mayor apoyo institucional, predominio de zonas tensionadas de alquiler, etc.).

La buena salud del cooperativismo barcelonés y catalán, que muchas veces comparte con los propios proyectos importantes espacios de relación (XESC, CoopCat), y diversas plataformas para su promoción (Sostre Cívic, LaDinamo Fundació, Perviure), influye lógicamente en la propia difusión de las diferentes iniciativas ya realizadas o en curso, lo cual también nos ha beneficiado en buena medida a la hora de acceder a algunas de las informaciones necesarias para esta edición.



Cirerers, Celobert - espacios comunitarios

De esta manera, solamente 6 de los proyectos seleccionados en este catálogo no se encuentran en Catalunya, reflejando también la mayor lentitud o incluso la relativa soledad del sector en otras zonas periféricas (como en Asturies, Andalucía, o las Islas Canarias), donde aún habiendo diversas iniciativas cooperativas, pocas de ellas acaban alcanzando su ejecución definitiva. Igualmente, algo similar ocurre en el caso paradigmático de Madrid, donde a pesar de sus vigorosos espacios de discusión y de difusión del modelo, respecto a la realización concreta de proyectos, la comunidad se encuentra sin embargo entre las más primerizas.

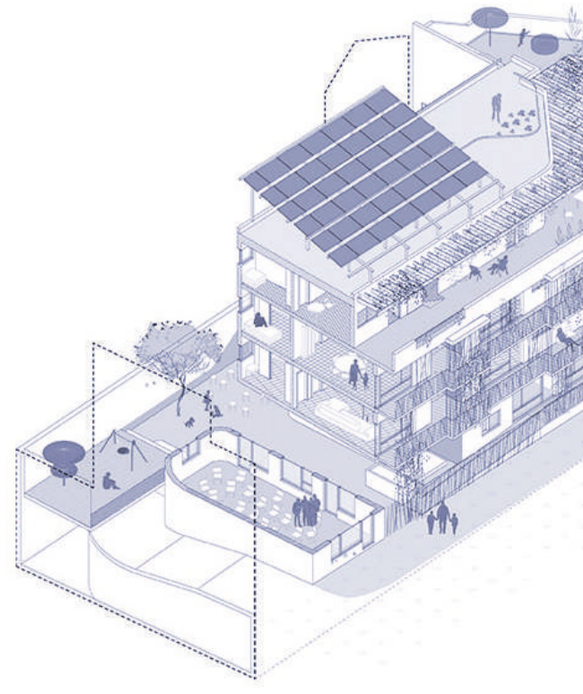
Del mismo modo, han quedado sin representar los numerosos proyectos en formación, pero muy poco o nada desarrollados a nivel arquitectónico, que se encuentran en Galicia, Euskal Herria, València, Aragón o en las Illes Balears, comunidades donde se han fundado muchos “grupos semilla”, pero que o bien operan con mayor lentitud, o bien se disuelven al poco tiempo de su formación, no pocas veces para volver a impulsar nuevas iniciativas.

Como el objetivo principal del presente catálogo es la difusión de propuestas cooperativas fácilmente explicables y así imitables, este sesgo realista nos motivó a incluir en esta reducida selección solamente aquellos proyectos ya construidos, en ejecución o que, como mucho, se encuentran ya en una fase de definición arquitectónica muy avanzada. De esta manera se han podido corroborar las mayores o menores correspondencias entre las propuestas iniciales y su realización final, al haber podido consultar los diferentes proyectos arquitectónicos en detalle, si bien algunos, aún no del todo terminados, restan a la espera de que durante su ejecución se produzcan las habituales variaciones y/o replanteos.

En cualquier caso, todos los proyectos que mostramos que ya se encuentran en construcción, o aún a punto de comenzar sus obras, han sido ya aceptados por las diferentes administraciones correspondientes, por lo que su ejecución es segura, a diferencia de otras iniciativas consultadas, las cuales, a pesar de su evidente interés, hemos preferido no mostrar debido a que con bastante probabilidad nunca se llegarán a materializar, o al menos en la forma en las que las hemos podido consultar.

Debido a este enfoque realista, también hemos querido otorgar un lugar especial a aquellos proyectos que hayan implicado reformas, rehabilitaciones o inclusive ampliaciones de construcciones existentes debido a su enfoque evidentemente más sostenible, aún habiéndose realizado muchas veces sus proyectos de una forma relativamente ortodoxa. De esta manera, hemos incluido las cooperativas de Clau Mestra, la de Princesa49 o la de PAX Astronautas, que inclusive trabaja sobre una edificación histórica y protegida.

Si el número de estos proyectos que trabajan con preexistencias arquitectónicas es sin embargo pequeño respecto al conjunto, ésto se debe a las propias complicaciones generadas por el mercado inmobiliario estatal, que a la vez que reduce el acceso sencillo a la vivienda, también limita las posibilidad de reformar inmuebles, muchas veces infrautilizados o incluso abandonados, debido a su alto precio de venta o a que estos se encuentran “en barbecho”, esperando la oportunidad de servir a promociones más lucrativas, como es habitual dentro de la lógica de la espe-



Las Carolinas, sAtt arquitectura - perspectiva axonométrica

culación.
Esta selección de 16 iniciativas, presentada a modo de fichas individuales, tiene también el propósito de explicar por igual tanto el proyecto comunitario como el arquitectónico de las diferentes cooperativas de vivienda. En estas fichas, se han confeccionado unos textos sencillos y de carácter divulgativo, pero con suficiente extensión para poder explicar por igual las diferentes promociones, independientemente de la mayor o menor importancia y difusión previas que éstas hayan podido tener, así como de su ubicación o tamaño.

En este conjunto de promociones cooperativas hemos intentado mostrar, de todas ellas, cómo se crearon sus respectivos grupos iniciales o “semilla”, los medios por los que se ha conseguido el terreno o inmueble para ejecutar el proyecto y alguna explicación sobre su entorno, dependiendo de su complejidad e influencia sobre el proyecto. También, de qué manera las diversas agentes técnicas (arquitectas, ingenieras, acompañantes de grupo) han participado en la conceptualización y en el desarrollo ejecutivos de los proyectos, explicando igualmente la arquitectura de las comunidades resultantes de una manera resumida y narrativa, que ha buscado imitar, si no sustituir, a aquella información que normalmente nos proporcionan los diferentes planos de los proyectos, a los que muchas de las lectoras de esta publicación pueden no estar habituadas a interpretar.

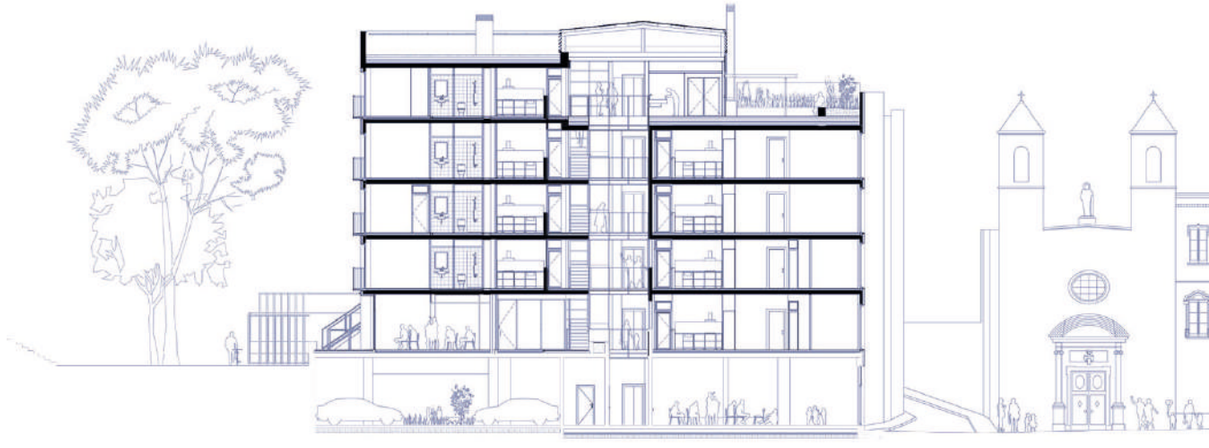
Respecto a las fuentes empleadas, hemos querido privilegiar a las de tipo primario, como los mismos cuestionarios que hemos confeccionado y enviado a las comunidades, además de otras informaciones directamente suministradas por las propias cooperativas, así como por los despachos y oficinas técnicas que se han encargado de la concepción de los diferentes proyectos arquitectónicos. Gracias al conjunto de estas informaciones, y aplicando un redibujado parcial a las planimetrías que nos han proporcionado, hemos querido mostrar de una manera lo más uniforme posible los diversos proyectos, aún siendo conscientes de la evidente disparidad de sus emplazamientos, de sus dimensiones y de sus tipologías.

Un especial énfasis lo hemos puesto en las células básicas de habitación de los proyectos, que en éstos habitualmente son conocidas por el nombre de unidades de convivencia y que sustituyen a las viviendas tradicionales. Por ello, las hemos despegado de las plantas generales de cada conjunto al que pertenecen, para que puedan ser examinadas y juzgadas con mayor independencia. En la selección de estas unidades, también ha prevalecido un cierto cariz uniformador, ya que, aunque algunos de los proyectos seleccionados cuentan con un solo tipo de unidad de convivencia, lo cierto es que la mayoría ha buscado ofrecer una perceptible diversidad de opciones, ofreciendo algunos de ellos hasta 5 tipologías de unidades diferentes en su distribución general.

Se han empleado igualmente otras fuentes, algo más secundarias, como las que provienen de aquella prensa que se ha interesado ya por el emergente sector de la vivienda cooperativa en cesión de uso. Así, de los medios principales, solamente el diario de El País se ha interesado por algún caso muy concreto, mientras que por lo general han sido otros más alternativos, como los de El Salto o La Marea, aquellos que han prestado más atención a los proyectos que hemos seleccionado, aparte de los medios propios de la prensa local de su entorno.

Sobre aquellas fuentes más académicas o teóricas ya explicamos en nuestro apartado específico sobre la bibliografía que su interés por este tipo de proyectos es reducido, a excepción de las obras mencionadas y de aquellas editadas o financiadas por las propias entidades impulsoras de los diferentes proyectos cooperativos, las cuales también hemos consultado para la redacción de este apartado.

Por último, y respecto al orden de la selección de proyectos que sigue a continuación, aclarar solamente que a éstos los hemos alineado según el año de formación de sus grupos impulsores. Se podrá observar así mejor la dispar y tan a menudo dilatada distancia entre esta primera etapa fundacional y el acceso definitivo a su proyecto ya construido.



La Raval, Lacol - sección longitudinal

An **Andalucía**
PAX Astronautas, Córdoba

As **Asturies**
Axuntase, Lugo de Llanera

C **Catalunya**
Princesa49, Barcelona
La Borda, Barcelona
Clau Mestra, Sant Cugat del Val
Can70, Barcelona
Cirerers, Barcelona
Ruderal, Barcelona
La Chalmeta, Barcelona
La Raval, Manresa
La Morada, Barcelona
La Balma, Barcelona
Calafou, Vallbona d'Anoia*

E **Euskadi**
Ametxe, Gordexola

IC **Islas Canarias**
El Ciempiés, Arucas

M **Madrid**
Las Carolinas, Madrid
Cohousing Bustarviejo, Bustarv
Trabensol, Torremocha de Jarar

*Estos proyectos no se encuent
en este catálogo, aunque sí apa
asociado a él.

PRINCESA49

Carrer Princesa, 49
Barcelona, Catalunya

Año de constitución de la cooperativa
2010

LA PROPIEDAD Y EL ACCESO AL SUELO

Estado del proyecto
Finalizado, habitado.

Figura jurídica
Cooperativa

Modalidad de acceso al suelo
Cesión de uso de una propiedad pública

Régimen de la propiedad adquirida
Propiedad pública municipal

Derecho de beneficio sobre las viviendas
Por parte del propietario del suelo (Ajuntament de Barcelona)

Derecho de venta sobre las viviendas
Por parte del propietario del suelo (Ajuntament de Barcelona)

Derecho de uso sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa

EL PROYECTO Y SU ENTORNO

Tipo de construcción
Rehabilitación

Actividades en planta baja
Locales gestionados por el ayuntamiento

Espacios comunes del proyecto
Local comunitario

Posibilidad de acceso a espacios del proyecto por parte de miembros ajenos a la comunidad
Sí (entidades de la Economía Social y Solidaria)

LA COMUNIDAD Y SU ECONOMÍA

Coste económico de la parcela o del edificio a rehabilitar
Cesión gratuita (suelo municipal, sujeto a un cánon)

Coste económico de la obra financiado por la entidad
375.700 € (rehabilitación integral)

Aportación económica inicial por cada unidad de convivencia
9.000 €

Aportación económica mensual por unidad de convivencia
Entre los 400 y los 600 €

Posibilidad de realizar bienes o servicios para la entidad permutables por un porcentaje del aporte económico mensual
No

Unidades de convivencia u hogares que componen el proyecto
5

Número de personas que habitan en el proyecto
5

Modelo de organización de la entidad
Mediante asamblea

Participación de los usuarios en el diseño de las viviendas
En la elección de sus acabados interiores.
En la definición de interiores (distribución de módulos y tabiques)

Joan Barba

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

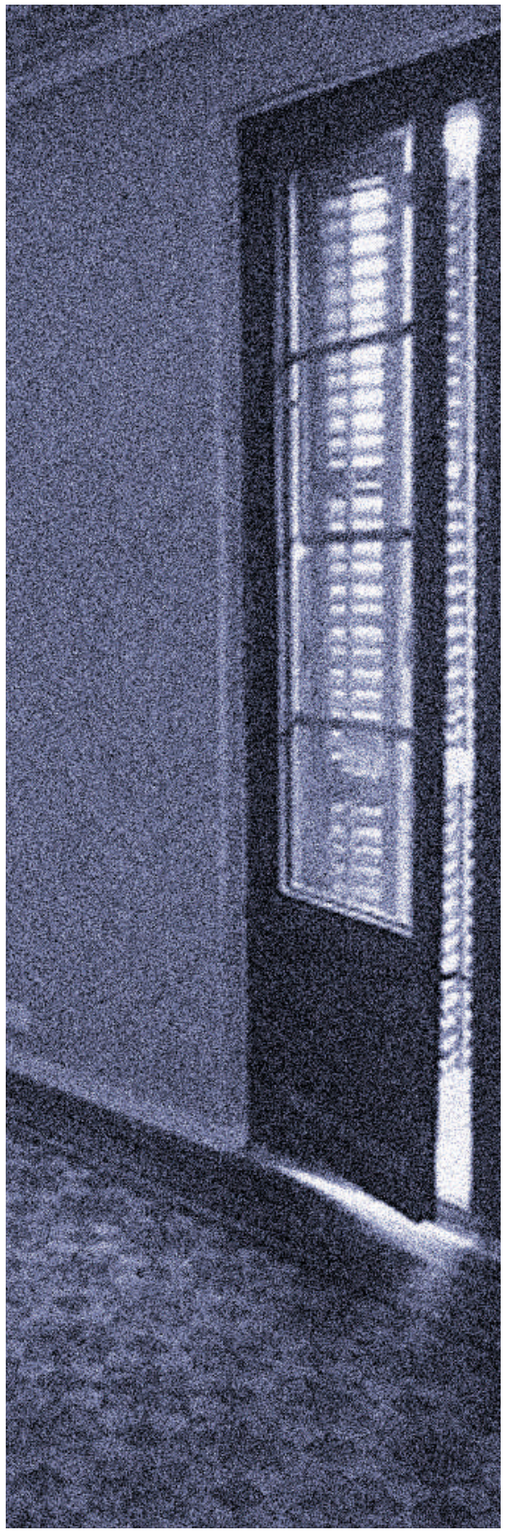
Oficina de arquitectura
Joan Barba, arquitecto

Otras técnicas que han participado
Proyecto Básico redactado por Angel Martin, arquitecto en colaboración con Daniel Molina, arquitecto
APRISE empresa d'inserció (proyecto de inserción social)
Daniel Molina (sostenibilidad)
Motriu (acompañamiento de grupo)
SomHabitat (bioconstrucción)
Sostre Cívic (participación)
Oriol Giol y Marçal Fruitós (colaboradores)

Princesa49 se forma como grupo en el año 2010, constituyéndose como la primera cooperativa de viviendas de este tipo de la ciudad de Barcelona. El proyecto ha sido promovido por Sostre Cívic y su grupo está formado solamente por 5 personas, que ocupan las 5 viviendas del edificio. Se considera, aún así, de perfil diverso debido a su carácter intergeneracional. Su tamaño reducido facilita tanto la convivencia como la gestión interna del grupo, reducida a su asamblea general, donde se designan las diferentes responsabilidades a las 5 integrantes según aquellas necesidades más inmediatas.

El grupo de Princesa49 recibe su nombre de la misma dirección del inmueble, de propiedad pública y cedido por el Ajuntament de Barcelona a la cooperativa Sostre Cívic por un período mínimo de 75 años, después del proceso de colaboración iniciado en el año 2014 entre la entidad y la administración municipal. El edificio, construido a mediados del siglo XIX, se sitúa en la intersección del Carrer Tantarantana y del Carrer de la Princesa, vía urbana que previamente había cortado de manera transversal la totalidad del histórico barrio del Born siguiendo los principios higienistas y mercantiles del renovado gobierno municipal burgués y continuando la traza de la anterior apertura del Carrer Ferran, que atraviesa de igual manera el llamado barrio "gótico" de la ciudad. El barrio del Born, de origen medieval, pero densificado ya con los primeros efectos del capitalismo manufacturero de los siglos XVII y XVIII, continuó creciendo durante el auge industrial del siglo XIX, aumentando sus ya elevadas densidades edificatoria y demográfica. Estos procesos vinieron a confirmar el cambio tipológico de los edificios de viviendas de la zona, acompañando a estas transformaciones económicas de la ciudad, substituyendo a las antiguas casas artesanas por las nuevas *cases d'escaleta*, como la de Princesa49, destinadas principalmente al alquiler e introduciendo así un nuevo uso mercantil del suelo habitacional de la ciudad. El entorno también ha sido testigo de algunas de las más antiguas operaciones de especulación urbanística de la ciudad, como el conjunto de viviendas del entorno del mercado del Born realizadas a finales del siglo XIX, así como de los nuevos procesos de gentrificación del paso del siglo XX al XXI, causados principalmente por la reconversión terciaria (turística) del conjunto histórico de Barcelona, que lo ha convertido en un lugar especialmente tensionado para el acceso a la vivienda así como a los servicios de proximidad.

Como medida de cohesión social enfocada al barrio, el grupo de Princesa49 ha puesto a su disposición uno de los espacios comunes del proyecto situado en la planta baja, para realizar actividades de entidades o colectivos locales relacionados con la Economía Social y Solidaria. El edificio, que suma 5 alturas (cada vivienda del proyecto ocupa una de las plantas), cuenta con otro espacio común interior en su entresuelo donde se realizan la mayoría de las reuniones del grupo y uno exterior en su cubierta, practicable en su totalidad y destinado a usos más lúdicos además de para la lavandería y el secado de la ropa. El proyecto arquitectónico ha sido complementado con un largo proceso participativo. En primer lugar dinamizado por Ángel Martín, de Sostre Cívic, y posteriormente también por Motriu, centrado sobre todo



Joan Barba

en el debate y en la definición de los diferentes espacios comunes el edificio (su posición, sus acabados, el tamaño que debían en proporción a los espacios privados...).

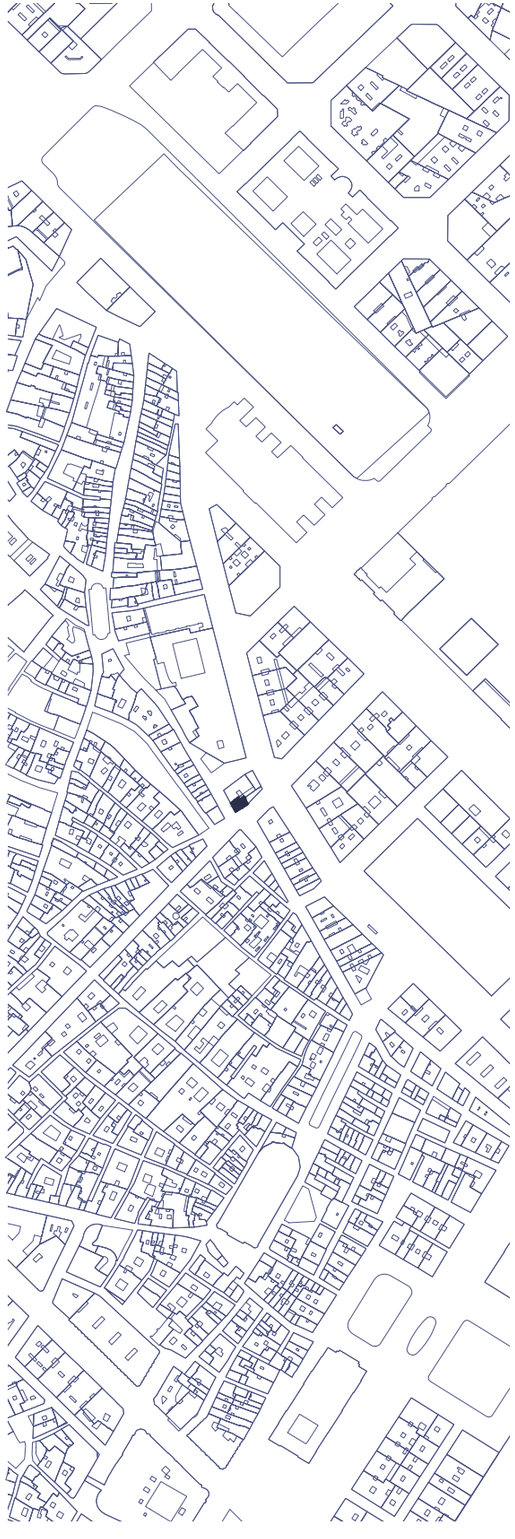
Valorando el excesivo gasto ecológico y energético que supondría el derribo y la reconstrucción de un inmueble de obra nueva en el solar cedido, el proyecto arquitectónico, dirigido por Joan Barba, se centró en la rehabilitación completa del edificio histórico, que se encontraba en buen estado estructural y solamente requería de un mínimo de intervenciones destinadas a su refuerzo puntual. Aprovechando las cualidades previas del edificio para un funcionamiento lo más pasivo posible, como la inercia térmica que ofrecen sus muros de carga (de hasta 30 cm de grosor), o la posibilidad de establecer ventilaciones cruzadas a través de su patio interior, se ha minimizado la necesidad de instalar unos sistemas de control climático considerados excesivos o inclusive innecesarios.

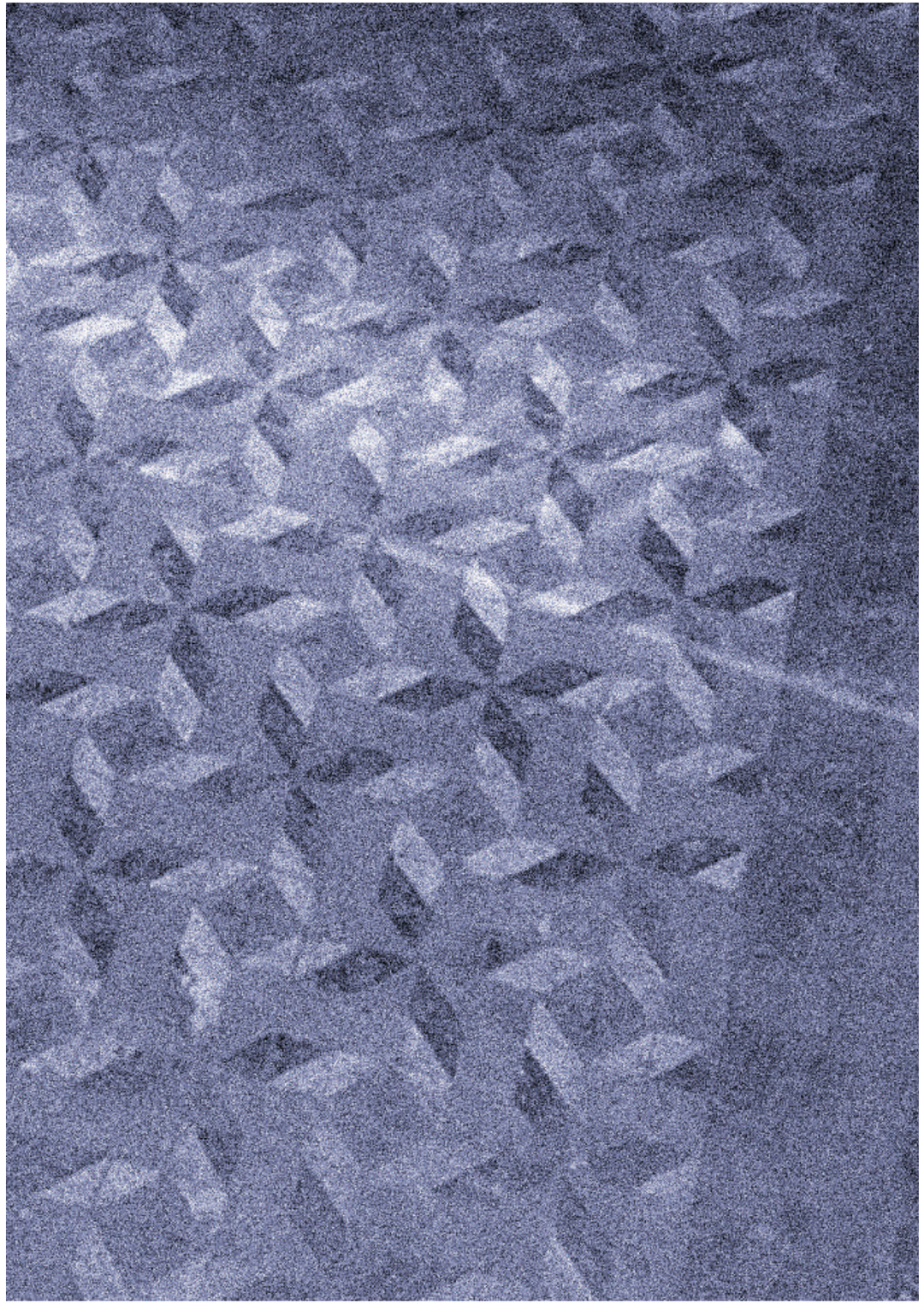
El edificio también se ha actualizado respecto a las nuevas condiciones de accesibilidad, lo que ha obligado, eso sí, a la instalación de un ascensor con el que anteriormente no contaba el edificio. Mediante éste se accede a todos los niveles incluyendo la azotea y eliminando así posibles barreras en el acceso a los diferentes espacios comunes. La ubicación del nuevo ascensor, que a la vez ha sido condicionada por el mantenimiento del patio preexistente en sus dimensiones originales y por la distribución de los locales en planta baja, ha sido un factor determinante a la hora de decidir la distribución de las viviendas y sus servicios, como sus zonas húmedas (baños y cocinas). Debido a la necesidad de excavar un nuevo foso en planta baja para la instalación del ascensor, el proyecto contempló asimismo la realización de una cata arqueológica en el lugar afectado dada su proximidad a la antigua vía fluvial del Rec Comtal y a la probable aparición de las cimentaciones de los edificios derruidos durante la apertura del Carrer de la Princesa.

De las 5 viviendas resultantes del proyecto,

la primera, situada en el entresuelo del edificio, suma 45 m² y cuenta con un dormitorio, mientras que las otras cuatro tienen una superficie de 65 m² y dos dormitorios. Todas las viviendas cuentan con un mínimo de tres espacios semiexteriores, contando los balcones originales, a excepción de la vivienda del nivel de entresuelo, cuyo balcón es continuo y recorre todo el perímetro de su planta. Debido a que el grupo ya se había conformado cuando comenzaron las decisiones técnicas del proyecto fue posible un mayor grado de modificaciones individuales en las viviendas según las sugerencias de cada inquilina, que pudieron decidir sobre los materiales de acabado de los diferentes espacios o sobre la posición y el tamaño de éstos. A nivel general, sin embargo, se priorizó por consenso la conservación de algunos de los acabados históricos del edificio, debido a su valor estético y patrimonial, y también de diferentes tipos de baldosas hidráulicas, ocultas bajo otros pavimentos de instalación más reciente. Por los mismos motivos, también se decidió descubrir las vigas de madera de la estructura horizontal del edificio, ocultas hasta su rehabilitación por unos falsos techos, lo cual también implicaba una considerable pérdida de la altura real del interior de las viviendas.

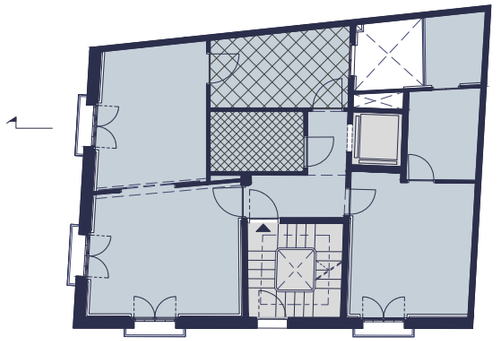
Con la intención de optimizar su comportamiento energético y reducir el impacto ecológico de esta obra de rehabilitación, el proyecto también impuso la restauración de todas las carpinterías de madera existentes en el edificio. Asimismo, sus muros de carga se han complementado con aislantes de origen orgánico o reciclado, como el corcho o los derivados de la arcilla, y en todos los espacios interiores se han instalado sistemas de climatización radiante. Todas las instalaciones del edificio son de gestión comunitaria y su elección también se ha visto condicionada por el ahorro y la eficiencia energéticas: de este modo, se han dispuesto placas solares en la azotea, una caldera de biomasa, un depósito de aguas pluviales y otro para las aguas grises, facilitando de esta manera su reaprovechamiento.



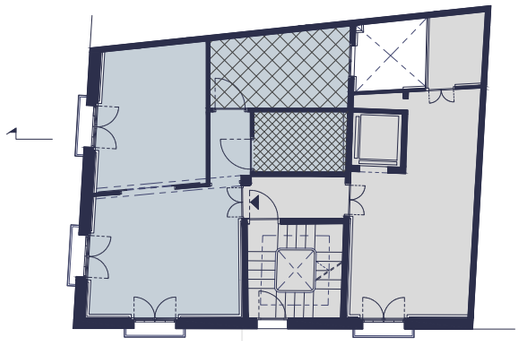


Joan Barba

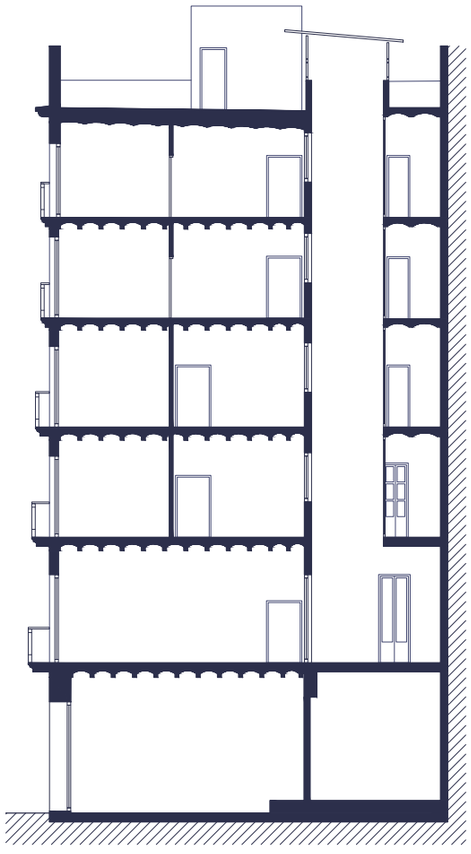
La limitación de la superficie en planta del edificio rehabilitado, condiciona la distribución de las unidades de convivencia que se desarrollan a razón de una por planta. A pesar de esto, la cooperativa reserva varias plantas (la baja, una intermedia y la cubierta) como espacios comunitarios para que toda la comunidad pueda realizar actividades conjuntas.



Planta tipo



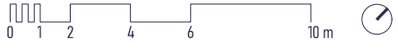
Planta segunda con espacio común pera vecinas

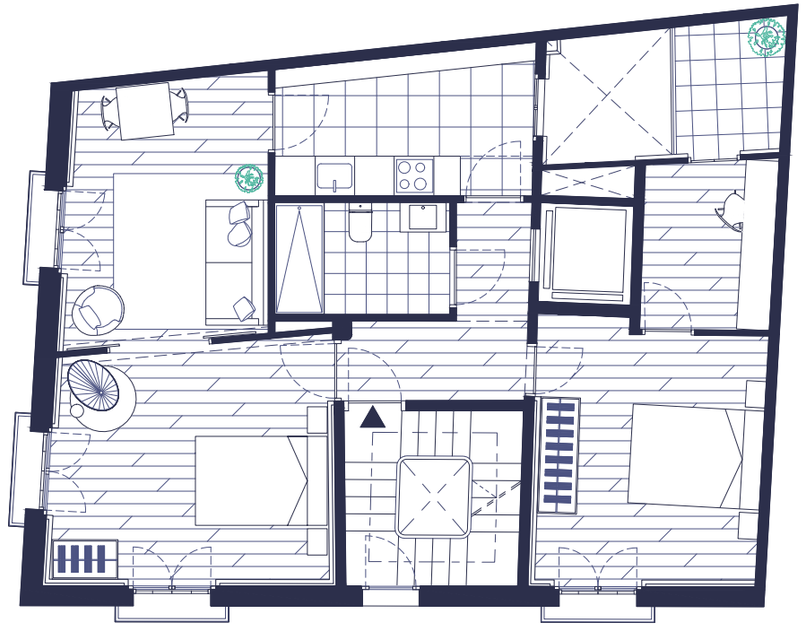


Sección longitudinal

Planta baja

Espacios colectivos
Espacios privados





Unidad de convivencia - T2

Sostre Cívic

LA BORDA

Carrer de la Constitució, 87
Barcelona, Catalunya

Año de constitución de la cooperativa
2012

LA PROPIEDAD Y EL ACCESO AL SUELO

Estado del proyecto
Finalizado, habitado

Figura jurídica
Cooperativa

Modalidad de acceso al suelo
Cesión de uso de una propiedad pública

Régimen de la propiedad adquirida
Propiedad pública municipal

Derecho de beneficio sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa

Derecho de venta sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa

Derecho de uso sobre las viviendas
Por parte de las personas individuales de la cooperativa

EL PROYECTO Y SU ENTORNO

Tipo de construcción
Obra nueva

Actividades en planta baja
Locales para uso de la entidad

Espacios comunes del proyecto
Lavandería, cocina-comedor, espacios para invitados, sala de cuidados y sala polivalente

Posibilidad de acceso a espacios del proyecto por parte de miembros ajenos a la comunidad
Sí (para colectivos locales y otras cooperativas)

LA COMUNIDAD Y SU ECONOMÍA

Coste económico de la parcela o del edificio a rehabilitar
Cesión gratuita (suelo municipal, sujeto a un cánon)

Aportación económica inicial por cada unidad de convivencia
18.000 €

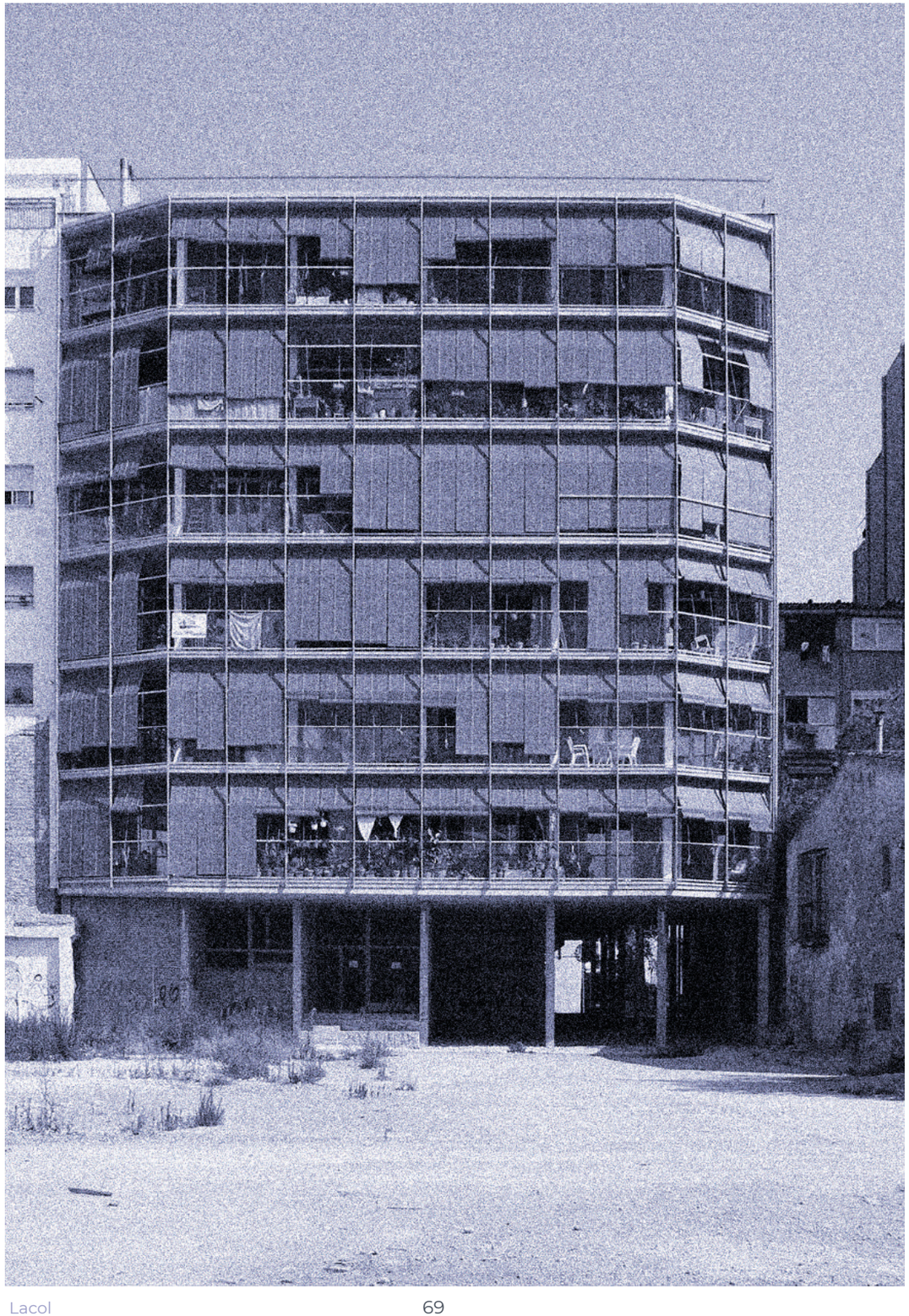
Posibilidad de realizar bienes o servicios para la entidad permutables por un porcentaje del aporte económico mensual
No

Unidades de convivencia u hogares que componen el proyecto
28

Número de personas que habitan en el proyecto
65

Modelo de organización de la entidad
Mediante asamblea, comisiones y grupos de trabajo (permanentes y efímeros, respectivamente)

Participación de los usuarios en el diseño de las viviendas
En la elección de sus acabados interiores.
En la definición de sus interiores (distribución de módulos y tabiques).
En la elección de la tipología de la vivienda (número de habitaciones y superficies)



Lacol

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Oficina de arquitectura
Lacol arquitectura cooperativa

Técnicos que han participado
AumedesDAP (arquitectura técnica)
Àurea acústica (acústica)
Arkenova (ingeniería)
Holon (diseño de servicios)
José Juan Martínez Larriba (project manager)
La Ciutat Invisible (promoción)
Miguel Nevado (estructura)
Societat Orgànica y PAuS (sostenibilidad)

La Borda existe como entidad desde el año 2012. Ocupa actualmente un solar propiedad del Ajuntament de Barcelona, calificado para viviendas de protección oficial (VPO) y cedido por un período mínimo de 75 años, como concesión sujeta al pago de un canon anual. El grupo lo forman un total de 65 inquilinas cuyo proyecto cuenta con 28 unidades de convivencia y debe su nombre a su ubicación, en el barrio de La Bordeta, en el Districte de Sants-Montjüic. Esta zona, situada en el extremo occidental del término municipal de Barcelona, cuenta con una gran tradición de cooperativas de trabajo, de consumo o de tipo agrícola, que se remontan hasta mediados del siglo XIX, cuando aparecen las primeras asociaciones obreras locales como las sociedades de socorro mutuo, y en la que, tras el interludio de la dictadura franquista, ha renacido un tejido cooperativo y asociativo en una cantidad y densidad superiores a la de los otros barrios de la ciudad.

La Bordeta, ubicado al sur del antiguo municipio de Sants, fue en su origen un territorio íntegramente agrícola y estructurado por las diferentes masías que lo explotaban. El barrio de La Bordeta fue anexionado a Sants en el año 1857 y el conjunto de este término municipal al de Barcelona en el año 1897. Durante el siglo XIX, La Bordeta y Sants acogieron principalmente a las clases obreras que emigran para trabajar en algunas de las primeras grandes industrias de la ciudad, instaladas incluso en el interior de los dos barrios dado su carácter periférico. Estos complejos fabriles, como el del Vapor Vell, el de la Espanya Industrial o el de Can Batlló, desempeñaron un papel predominante en la vida de las habitantes del barrio durante casi 100 años, dada la enorme cantidad de mano de obra que empleaban, el conjunto de actividades económicas asociadas a ellas y a su inmensa presencia hasta que, gradualmente, fueron cerrando a lo largo del siglo XX.

El complejo de Can Batlló, cuyo recinto fue declarado en el Plan General Metropolitano del año 1976 como una zona destinada a alojar nuevos equipamientos, jardines y vivienda pública, había sufrido toda una serie de bloqueos y demoras sucesivas a su desarrollo por parte de la Administración y de las inmobiliarias inversoras hasta que, en el año 2011, las vecinas de La Bordeta y de Sants decidieron entrar en él y ocupar un primer edificio, el llamado Bloc11. A raíz de esta intervención vecinal se generaron dentro de su recinto toda una serie de nuevos equipamientos autogestionados por el vecindario y entidades locales, así como también diferentes proyectos, como el de crear una cooperativa de viviendas en cesión de uso del cual surge La Borda. El proyecto adquirió su actual solar en las inmediaciones de la antigua fábrica gracias a los nuevos procesos de negociación iniciados entre las autoridades municipales y el nuevo espacio vecinal autogestionado de Can Batlló.

Finalmente, se emplazó en el solar situado en el Carrer de la Constitució, una vía de tejido típicamente suburbano, ha sido diseñado por la cooperativa de arquitectura Lacol y ha contado con un alto grado de participación de su grupo impulsor, discutiéndolo directamente con su asamblea y desarrollándolo junto a los diferentes talleres especializados que ésta ha organizado durante todo el proceso: talleres sobre el imaginario del proyecto, su programa de usos, las estrategias ambienta-

les a implementar, las diferentes tipologías de vivienda posibles... El alto grado de participación de las integrantes de La Borda ha condicionado también, en gran medida, el tamaño y la disposición de los diferentes espacios comunitarios del proyecto, los cuales alcanzan cerca del 25% de la superficie total construida, frente al 10% habitual en edificios convencionales. Gracias a este proceso, el edificio se organiza finalmente en torno a su característico patio central, que tiene como referencia intencionada algunas tipologías históricas de vivienda colectiva del Estado español, como las corralas madrileñas.

Este patio, por el que se accede al conjunto de las viviendas mediante unas galerías, también relaciona a éstas, física y visualmente, con otros espacios comunitarios del edificio como la lavandería, la sala polivalente, las habitaciones para invitadas o los diferentes espacios de almacenamiento ubicados fuera de las unidades de convivencia. La comunidad de La Borda también ha debatido mucho sobre cómo debían gestionarse todos estos espacios desde una perspectiva comunitaria y feminista, organizando así los turnos para su limpieza, para el uso de las lavadoras, para repartir las tareas de las ocasionales comidas y cenas colectivas realizadas o para cuidar al conjunto de niñas y niños que forman parte de la comunidad, facilitando la conciliación y socializando así parte del trabajo reproductivo de sus integrantes.

El proyecto, construido entre los años 2017 y 2018, cuenta con espacios comunitarios en su azotea y en su planta baja, donde se encuentra el amplio aparcamiento de bicicletas, ideado para favorecer su uso y como medida complementaria a la decisión de no construir uno subterráneo para vehículos privados, reduciendo así de forma sustancial tanto los costes económicos como los ecológicos en la construcción del edificio. Siguiendo los mismos criterios, el edificio emplea solamente hormigón armado para su cimentación y para la estructura de su planta baja, mientras

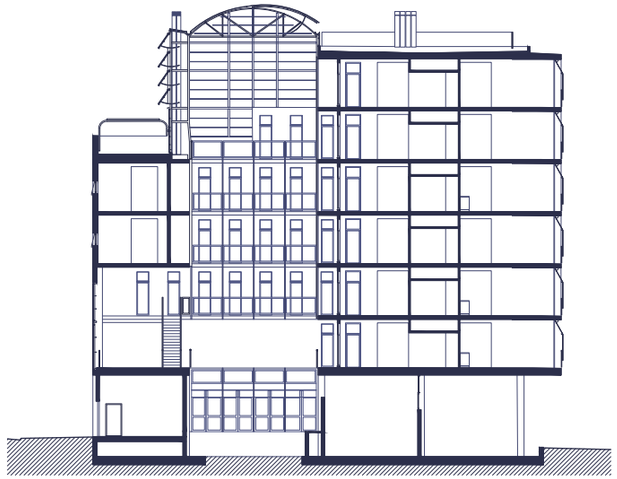
que sus otros 6 niveles han sido levantados con pilares de madera maciza y con paneles de madera contralaminada (CLT).

Se ha intentado reducir, de esta forma, la cantidad de materiales de origen no orgánico, no reciclables o que difícilmente pudieran ser reutilizados o sustituidos en un futuro, para cumplir así los criterios de sostenibilidad y de adaptabilidad en los que el propio grupo insistió durante todo el proceso de diseño. El proyecto ha incorporado asimismo diversos elementos o procesos que han podido ejecutarse mediante autoconstrucción por las propias inquilinas de La Borda, sobre todo con la intención de reducir los costes de la obra en sus fases finales.

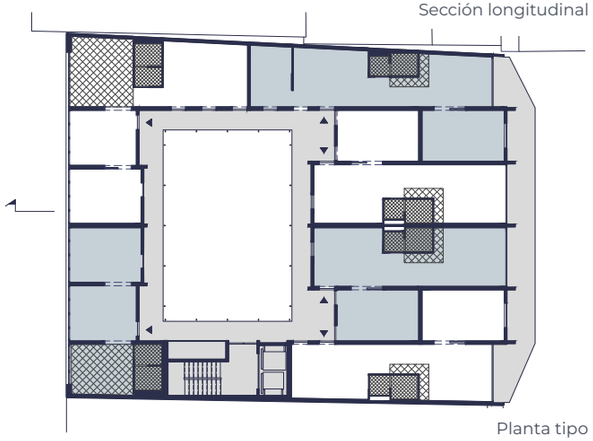
Las viviendas o unidades de convivencia definen la trama estructural del edificio a partir de su módulo inicial de 16 m² y cuya adición produce las diferentes tipologías posibles del proyecto. Inicialmente existen 3 variaciones según el tamaño de cada unidad con 40, 60 y 75 m² de superficie cada una. Todas ellas comparten con la opción más pequeña un núcleo común formado por las zonas húmedas (baño y cocina) y dos módulos mínimos de 16 m², llamados habitacionales, por ser intercambiables con otros usos (sala de estar, estudio, oficina...). Todas las unidades también comparten, además, sus respectivos espacios colectivos, hasta cierto punto apropiables, de las galerías de acceso comunes. Las opciones de 60 y de 75 m² se forman añadiendo respectivamente uno o dos de estos “módulos satélite” o habitacionales a la tipología más pequeña, tomados de las viviendas adyacentes a ellas, posteriormente retornables o intercambiables. Igualmente, el planteamiento inicial del proyecto se ha basado en repartir las diferentes tipologías de la manera más variada posible a lo largo de todo el edificio de manera que en cada planta existe una cierta diversidad de unidades y también de su grado de ocupación.

Estas unidades de convivencia son el conjunto de espacios del proyecto más aislado térmicamente y más servido climáticamente, reduciendo así el coste de calentar o enfriar aquellos diferentes espacios comunitarios que nunca serán utilizados las 24 horas. La reducción del gasto energético del edificio, así como sus otras demandas (como el agua, los materiales empleados en su construcción y mantenimiento o los residuos que genera), han minimizado su impacto ecológico global, gracias también a los mecanismos pasivos empleados. El más importante de ellos es su propio patio interior, diseñado para captar y distribuir el calor en invierno gracias al efecto invernadero que produce su cubierta cuando ésta se cierra y como “chimenea de ventilación” en verano, cuando la cubierta se abre y las viviendas, todas ellas pasantes, pueden ventilar hacia él, gracias al efecto Venturi.

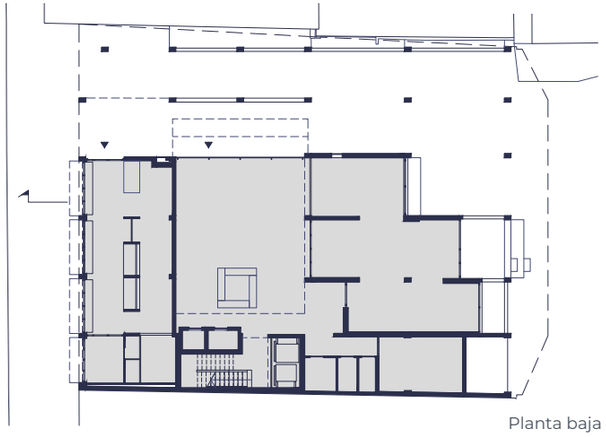
Además de las colectivizaciones totales o parciales de algunos de los servicios mencionados (lavandería, comidas y habitaciones para invitados), también se han centralizado diversas instalaciones del edificio, como el sistema de generación térmica del agua caliente sanitaria (ACS) o el de climatización, mediante la instalación de una caldera de biomasa. Estas centralizaciones permiten a las inquilinas un control más eficiente de las diferentes instalaciones y, por tanto, una consecuente reducción tanto de sus costes energéticos como económicos.



Sección longitudinal



Planta tipo



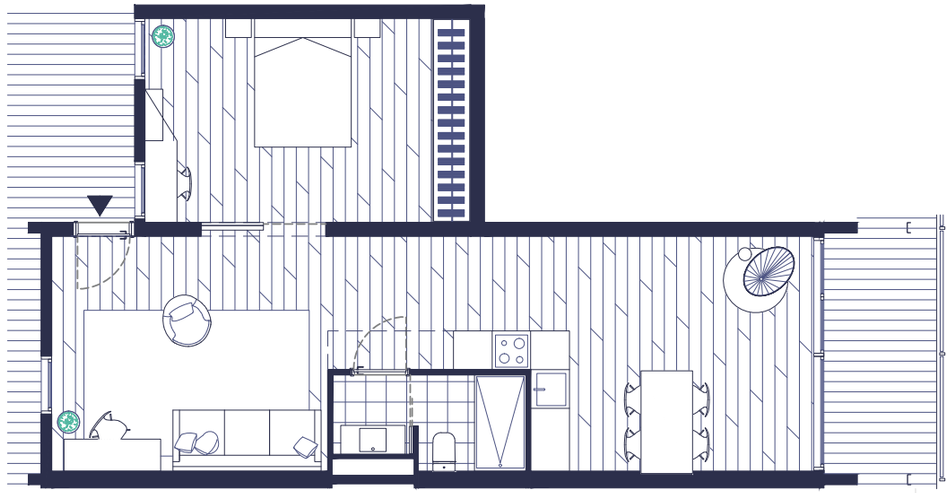
Planta baja

Lacol

Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona

Espacios colectivos
Espacios privados

0 2 4 8 12 20 m



Unidad de convivencia - T1

0 1 2 3 5 m

El patio juega un papel fundamental en la distribución de las viviendas en planta. Además de dar acceso a los núcleos verticales, sirve de elemento termorregulador y desde el cual las viviendas ventilan y se iluminan, así como espacio de relación visual desde los distintos pasos.

La organización de las unidades de convivencia parte de la agregación de dos, tres o cuatro módulos, con un elemento de núcleo de servicios. Estos módulos ofrecen a su vez diferentes posibilidades de compartimentación interior, pudiendo albergar cualquier tipo de estancia como dormitorio, estudios pequeños, salones, salas de estar, etc. buscando de esta forma la posibilidad de apropiación individualizada de acuerdo a las necesidades de cada unidad.

Lacol

CLAU MESTRA

Carrer Ginjoler, 1
Sant Cugat del Vallès, Catalunya

Año de constitución de la cooperativa
2015

LA PROPIEDAD Y EL ACCESO AL SUELO

Estado del proyecto
Finalizado, habitado

Figura jurídica
Cooperativa

Modalidad de acceso al suelo
Cesión de uso de una propiedad pública

Régimen de la propiedad adquirida
Propiedad pública municipal

Derecho de beneficio sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa

Derecho de venta sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa

Derecho de uso sobre las viviendas
Por parte de las personas individuales de la cooperativa

EL PROYECTO Y SU ENTORNO

Tipo de construcción
Rehabilitación

Actividades en planta baja
Uso residencial

Espacios comunes del proyecto
Lavandería, sala polivalente

Posibilidad de acceso a espacios del proyecto por parte de miembros ajenos a la comunidad
Sí

LA COMUNIDAD Y SU ECONOMÍA

Coste económico de la parcela o del edificio a rehabilitar
Cesión gratuita (suelo municipal)

Aportación económica inicial por cada unidad de convivencia
Entre los 6.000 y los 9.000 €

Aportación económica mensual por unidad de convivencia
Entre los 300 y los 500 € (previstos)

Posibilidad de realizar bienes o servicios para la entidad permutables por un porcentaje del aporte económico mensual
Si

Unidades de convivencia u hogares que componen el proyecto
11

Número de personas que habitan en el proyecto
22

Modelo de organización de la entidad
Mediante asamblea y comisiones de trabajo

Participación de los usuarios en el diseño de las viviendas
En la elección de sus acabados interiores.
En la definición de su interior (distribución de módulos y tabiques).
En la elección de la tipología de la vivienda (número de habitaciones y superficies)

Zaga arquitectura

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Oficina de arquitectura
Zaga arquitectura

Otras técnicas que han participado
David Pradas (arquitectura técnica)
Giorgiana Padurean y Joana Balló (colaboradoras)
Jordi Carbonell (ingeniería, instalaciones)
La Constructiva (constructora)
SomHàbitat (participación)

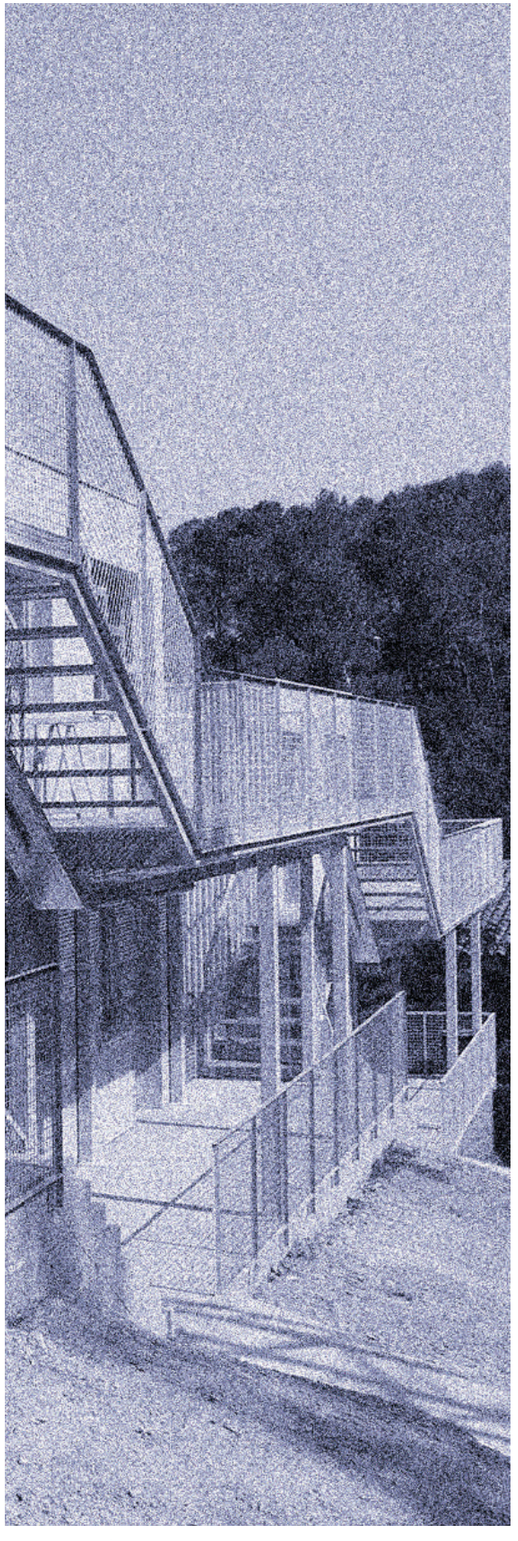
El proyecto de Clau Mestra está ubicado en las Casetes dels Mestres, unas antiguas viviendas para el profesorado de la Escuela de La Floresta, un distrito de Sant Cugat del Vallès. Este pequeño conjunto de viviendas de titularidad municipal se encontraba abandonado desde hacía años y en un estado cada vez más ruinoso. En un principio, y como gesto de protesta frente a la falta de viviendas accesibles en la zona, las Casetes dels Mestres fueron ocupadas en el año 2014 por el Col·lectiu 6 Claus con el apoyo de otros colectivos y agentes políticos locales. Reivindicaban que el inmueble fuese rehabilitado para alojar nuevas viviendas públicas o de carácter social.

Este proceso de ocupación concluye un año después, en 2015, con un acuerdo entre los diversos colectivos y el Ajuntament de Sant Cugat del Vallès para constituir en el inmueble abandonado una cooperativa de viviendas calificadas como de protección oficial (VPO) y en régimen de cesión de uso por un plazo de 75 años, manteniendo así la titularidad municipal de la propiedad. Este convenio también ha sido posible gracias a la participación de Sostre Cívic como agente mediador durante el proceso de negociación resultante de la ocupación vecinal. Posteriormente, también ha colaborado en la formación y en el acompañamiento del "grupo semilla" del proyecto. Éste lo forman actualmente unas 22 personas, con una clara mayoría

de mujeres de mediana edad, y algunos menores a su cargo que, en conjunto, se se reparten las 11 unidades de convivencia resultantes de la rehabilitación del inmueble en cooperativa de viviendas.

El proyecto de Clau Mestra, con cuyo nombre se quiere homenajear a sus antiguas inquilinas, es la primera cooperativa de Sant Cugat del Vallès, ayuntamiento del área metropolitana de Barcelona y separado al norte de la capital de provincia por la sierra de Collserola. El municipio de Sant Cugat se caracteriza por sus tejidos residenciales de escasa densidad, muchas veces destinados a población de elevados recursos y que originalmente establecía en la zona sus viviendas de segunda residencia mientras mantenía en la ciudad de Barcelona su propiedad principal. Se trata de una localidad con una población socioeconómicamente muy polarizada y con un parque de viviendas de difícil acceso para muchas de sus residentes, así como para sus trabajadoras esenciales. Sant Cugat, de origen medieval, parte de un marcado pasado agrícola al igual que el resto de municipios contiguos de la corona metropolitana de Barcelona. Sin embargo, ésta y otras actividades productivas han ido desapareciendo casi completamente de su entorno, al igual que muchos de sus espacios naturales. Éstos se limitan actualmente al interior de complejos de vivienda o equipamientos privados y al Parc Natural de Collserola, compartido con más ayuntamientos, un espacio de gran importancia territorial pero con poca incidencia en la vida cotidiana de algunas de sus comunidades limítrofes habitadas como la de La Floresta.

La cooperativa de Clau Mestra también es la primera en el Estado en alcanzar un acuerdo de este tipo, con la cesión de uso de un solar de titularidad pública municipal y también ha recibido apoyo económico y administrativo por parte de la Generalitat de Catalunya mediante los organismos de la Agència Catalana de l'Habitatge y del Institut Català de Finances. Debido a algunas persistentes trabas burocráticas a hacer efectivo este



Zaga arquitectura

acuerdo, que el Ajuntament no pudo hacer efectivo hasta el año 2020, Clau Mestra fue inaugurada finalmente en marzo del 2023, nueve años después de los primeros gestos de reclamación. Más allá, su entorno aún se encuentra en proceso de urbanización, en el cual se han eliminado las torres de alta tensión que lo invadían.

El proyecto de rehabilitación de las Casetes dels Mestres, redactado entre el año 2017 y el 2020 por el despacho de Zaga arquitectura con la colaboración de Som Hábitat, fue ejecutado entre el 2020 y el 2021 en poco más de un año dadas las reducidas dimensiones del inmueble original. Éste, construido originalmente en el año 1969 presentaba un mal aspecto exterior debido a su prolongado período de abandono, si bien estructuralmente se encontraba en muy buenas condiciones. En Clau Mestra, la dirección de todas las labores de reforma y de ampliación del edificio han sido llevadas a cabo por La Constructiva, en las que han tenido un papel especial las propias inquilinas del proyecto que han participado en la rehabilitación de las viviendas en diversas fases de “autoconstrucción dirigida”. Ello ha permitido reducir los costes generales de la obra, así como de hacer partícipes a sus futuras habitantes de la construcción del proyecto planteada de esta manera como una herramienta de participación más dentro de todo el proceso general.

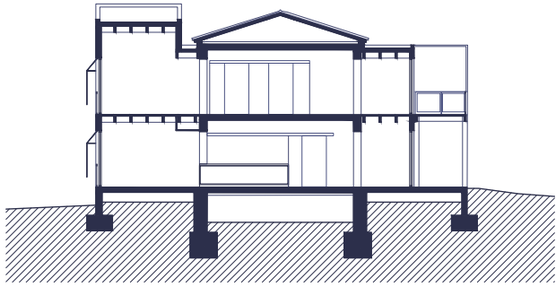
Dadas las reducidas dimensiones de los alojamientos originales, que se agrupan formando una cierta tipología de viviendas en hilera conformando un pequeño edificio de planta baja más una altura, se decidió que este se ampliaría mediante dos crujías complementarias, tanto para incrementar la superficie interior de las nuevas unidades de convivencia como para dar acceso a éstas mediante una nueva galería exterior por uno de sus lados.

Las nuevas unidades, todas ellas pasantes, han sido planteadas para tener un alto grado de flexibilidad en su distribución inicial y también para permitir futuras reorganizaciones y oscilan entre los 38 y los 60 m². Todas ellas parten de una misma configuración básica común compuesta por un vestíbulo, una cocina, un salón, un baño y dos habitaciones de dimensiones similares, a la que en algunas unidades se le suma un cuarto complementario. Algunas de sus piezas aumentan de dimensiones o se les añaden algunos espacios semiexteriores complementarios, como balcones, para conformar las unidades de mayor tamaño.

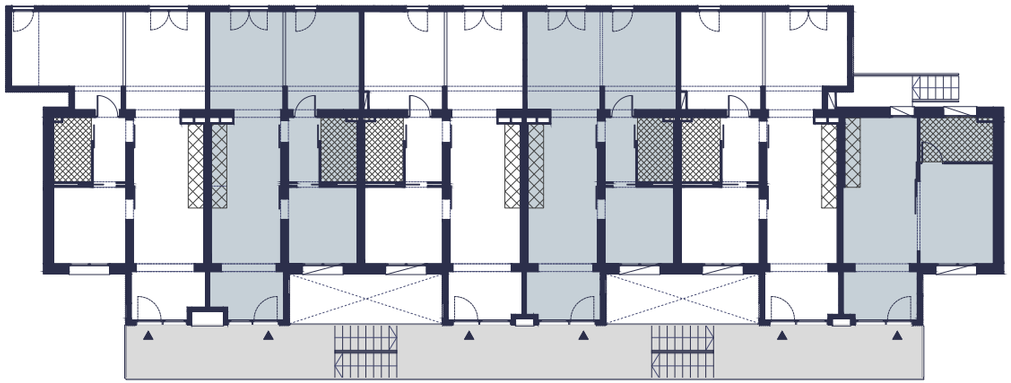
El edificio de Clau Mestra cuenta solamente con un espacio interior para uso comunitario, proporcional al modesto tamaño y a la ocupación del edificio rehabilitado. Este local, similar a la unidad de convivencia de dimensiones más reducidas del proyecto (38 m²), se ha concebido como un espacio de tipo polivalente y está dotado de un baño completo, por lo que puede servir tanto como espacio de reunión para las inquilinas, como para otras actividades de tipo lúdico, como habitación para personas invitadas o incluso como una vivienda de emergencia.

Las ampliaciones realizadas en la construcción original se han ejecutado en su mayoría con materiales de origen sostenible, sobre todo con madera, material de los nuevos paneles autoportantes que conforman la mayor de las nuevas crujías donde se alojan las nuevas habitaciones y que también define el acabado interior de éstas. Puntualmente, también se han ejecutado algunos elementos exteriores, como las galerías de acceso, con materiales metálicos pensando en su continuada exposición a los efectos del clima. Como planteamiento general del proyecto de rehabilitación de Clau Mestra también se ha incidido en mejorar ampliamente tanto la impermeabilización como la estanqueidad de las diferentes unidades de convivencia, dos aspectos especialmente deficitarios de la construcción original. También se le ha dotado a ésta de unas nuevas instalaciones, ahora pasivas en su mayoría y de una eficiencia superior a la habitual.

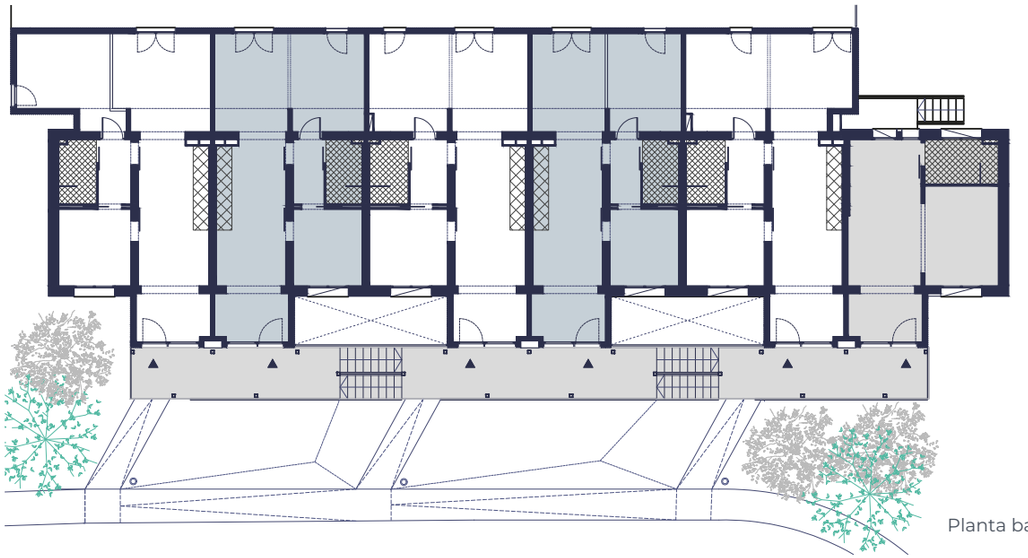
Zaga arquitectura



Sección transversal



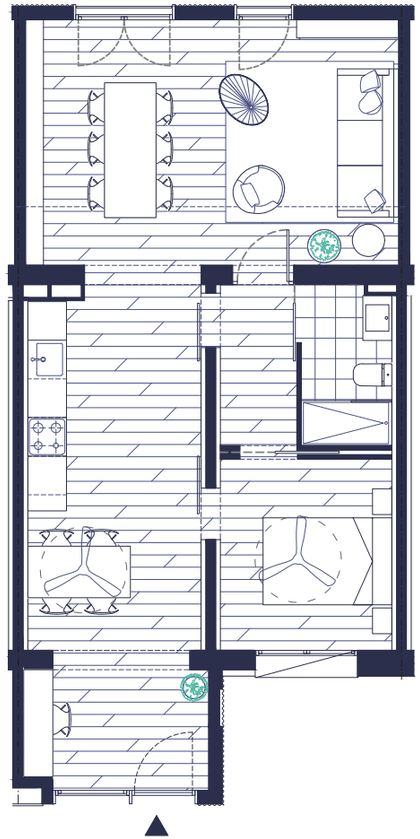
Planta tipo



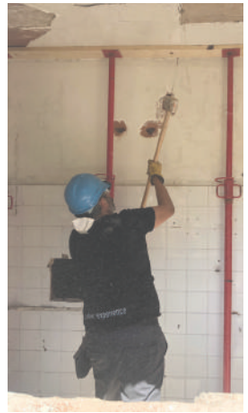
Planta baja

Espacios colectivos
Espacios privados

Los dos volúmenes anexos a la edificación existente, a ambos lados de ésta, cumplen asimismo una doble función. Por un lado, permiten ganar superficie construida útil para desarrollar cada vivienda en una única planta y liberar los núcleos verticales interiores, por otro lado, generan un espacio de acceso y de relación, como porche en planta baja y como terraza en la primera planta.



Unidad de convivencia-T1



Zaga arquitectura

El tratamiento diferenciado de los acabados de la envolvente, restituyendo el revoco en la fachada original y manteniendo la cubierta a dos aguas contra la chapa metálica y la cubierta plana y pasarela abierta en los anexos de la ampliación, establecen explícitamente un lenguaje que diferencia entre nuevo y rehabilitado.

CAN70

Via Augusta, 375
Barcelona, Catalunya

Año de constitución de la cooperativa
2015

LA PROPIEDAD Y EL ACCESO AL SUELO

Estado del proyecto
La entidad cuenta con solar y con proyecto arquitectónico (no construido)

Figura jurídica
Cooperativa (la entidad es un grupo que forma parte de la cooperativa Sostre Cívic)

Modalidad de acceso al suelo
Cesión de uso de una propiedad pública

Régimen de la propiedad adquirida
Propiedad pública municipal

Derecho de beneficio sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa (Sostre Cívic)

Derecho de venta sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa (Sostre Cívic)

Derecho de uso sobre las viviendas
Por parte de las personas individuales de la cooperativa

EL PROYECTO Y SU ENTORNO

Tipo de construcción
Obra nueva

Actividades en planta baja
Espacio de la entidad para su uso público según convenio municipal

Espacios comunes del proyecto
Sala de fisioterapia (para personas mayores)

Posibilidad de acceso a espacios del proyecto por parte de miembros ajenos a la comunidad
Sí (sala de fisioterapia y talleres a realizar por la entidad)

LA COMUNIDAD Y SU ECONOMÍA

Coste económico de la parcela o del edificio a rehabilitar
Cesión gratuita (suelo municipal)

Coste económico de la obra financiado por la cooperativa
Aún sin determinar (obra nueva)

Aportación económica inicial por cada unidad de convivencia
35.000 € (previstos)

Aportación económica mensual por unidad de convivencia
1.400 €, con servicios de cocina y limpieza, entre otros (previstos)

Posibilidad de realizar bienes o servicios para la entidad permutables por un porcentaje del aporte económico mensual
No

Unidades de convivencia u hogares que componen el proyecto
26

Número de personas que habitan en el proyecto
39 (previstas)

Modelo de organización de la cooperativa
Mediante asamblea, junta de miembros y comisiones de trabajo

Participación de los usuarios en el diseño de las viviendas
En la definición de su interior (distribución de módulos y tabiques).
En la elección de la tipología de la vivienda (número de habitaciones y superficies).

Peris+Toral Arquitectes

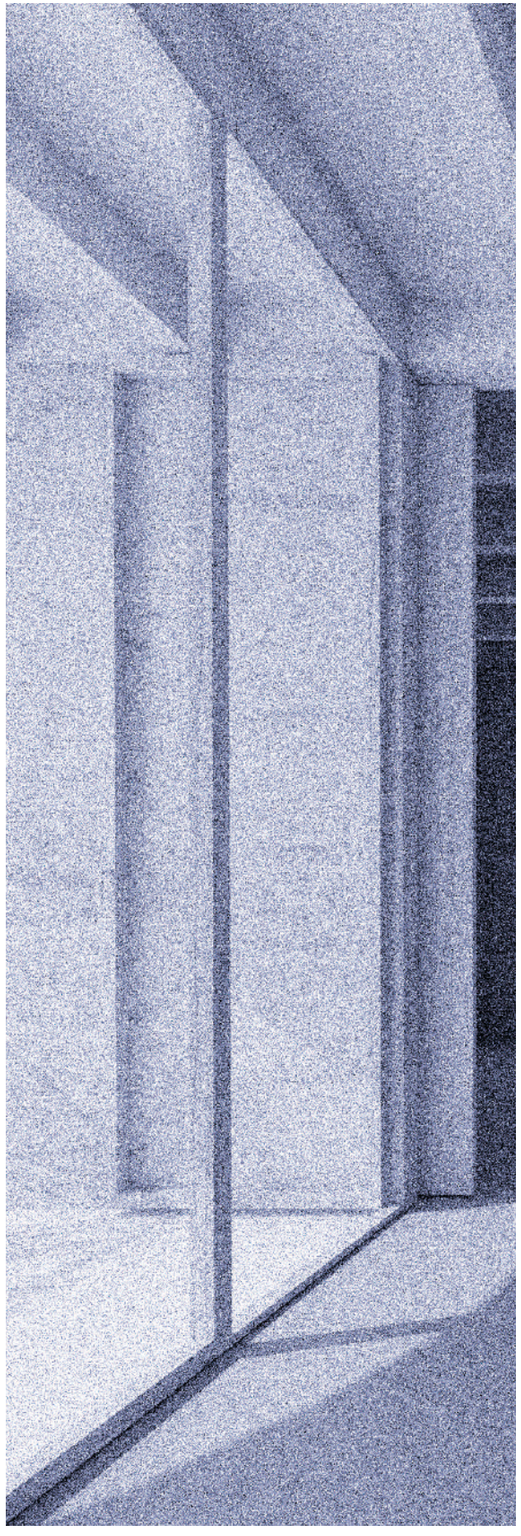
EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Oficina de arquitectura
Peris+Toral Arquitectes

Otras técnicas que han participado
Àurea Acústica (acústica)
Bernúz Fernández (estructuras)
L3J Tècnics Associats (instalaciones)
Rita Alves (colaboradora)
Societat Orgànica (sostenibilidad)

Can70 se forma como grupo en diciembre del año 2015, aglutinando a diversas personas con trayectoria militante en el tejido asociativo de la ciudad de Barcelona, especialmente interesadas en el modelo de vivienda en cesión de uso como posible solución a su cercano envejecimiento. Buscaban, a través de él, poder vivir de la manera más autónoma posible. Las características de este espacio de "envejecimiento activo", redefinidas por el propio colectivo, se orientan según los principios de la ayuda mutua, de tradición cooperativista y su interés por la esfera de los cuidados comprendidos desde una perspectiva feminista.

El propio colectivo ha reflexionado sobre las limitaciones que ofrecen tanto el sector público de la vivienda (debido a sus limitaciones de oferta y de acceso), como el privado (debido a su interés en mercantilizar el envejecimiento poblacional), a la llamada generación del *baby boom* del desarrollismo español, nacida entre las décadas de los años 50 y 70 del siglo pasado. Además de buscar en su proyecto de convivencia una alternativa a los llamados pisos tutelados, los cuales consideran de "solución finalista" e incompatibles con la vida comunitaria. Ademas, se han visto motivadas por el deseo de no generar más trabajo a sus familiares durante su envejecimiento y, también, encuentran en el proyecto también una solución a aquella soledad "no deseada" que pretende evitar un

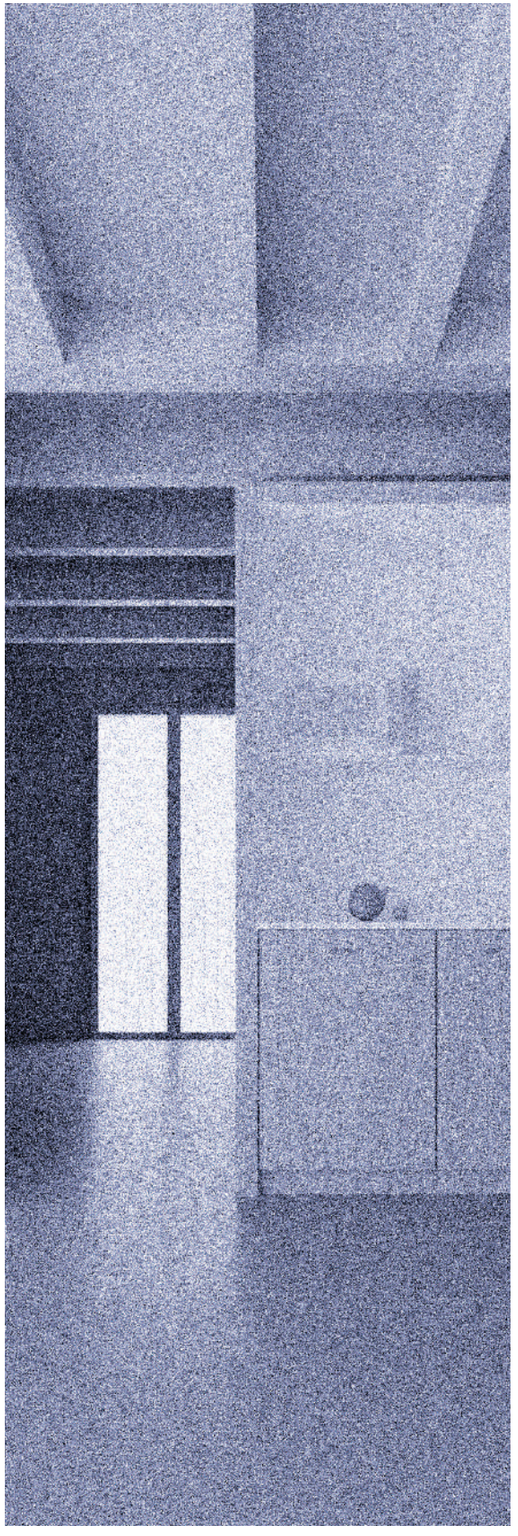


trabajo de tipo reproductivo que, en la mayoría de los casos, suele recaer sobre las hijas de los miembros mayores de la familia.

El colectivo defiende la posibilidad de vincular su edificio con su entorno inmediato tanto a nivel asociativo como dotacional. Dependiendo de los acuerdos con el Ajuntament de Barcelona, Can70 propone abrir sus diversos espacios comunitarios especialmente dirigidos al cuidado de la población mayor, haciendo las veces de "centro de dia'' al barrio como equipamiento local. Los miembros del colectivo también han hecho hincapié en la necesidad de proyectar, construir y fortalecer dos tipos de infraestructuras, influenciadas por la obra de Irati Mogollón García y Ana Fernández Cubero Arquitecturas del cuidado (Icaria, 2019), donde se diferencian aquellas más "duras" (el proyecto arquitectónico, su gestión económica, sus estatutos) de aquellas más "blandas" (la organización cotidiana del grupo, sus diferentes miembros, los cuidados realizados entre ellos, etc.), pero poniendo, eso sí, un mayor énfasis en este segundo tipo de infraestructura, como condición necesaria para una buena ejecución y durabilidad de la primera.

En el año 2021, y con el acompañamiento de Sostre Cívic, Can70 se presenta a una iniciativa del Ajuntament de Barcelona en la que se ofrecen doce solares de titularidad municipal para la creación de un total de 370 viviendas a repartir entre proyectos tanto de de protección oficial (VPO) como de cooperativas de vivienda de nueva creación. El solar adjudicado al proyecto, localizado en la Via Augusta, en el distrito de Sarrià-Sant Gervasi, permite la construcción de un edificio que albergue a un total de 39 unidades de convivencia, para un grupo de personas que actualmente está formado por usuarias de entre los 55 y los 70 años de edad.

El mismo año de la adjudicación del solar se organiza bajo la dirección de Sostre Cívic un concurso restringido de ideas para el proyecto arquitectónico, en el que participan las oficinas de Pau Vidal Pont, Batllori & Trepat y Peris+Toral. Éstas últimas



resultan ganadoras gracias a su propuesta tipológica para las unidades de convivencia, por la relación del edificio con su entorno mediante sus accesos y sus fachadas, así como por la articulación de los diversos espacios del proyecto, desde los más privados hasta los más comunitarios, relacionados entre sí mediante el núcleo vertical. Éste ha sido expresamente diseñado para aumentar la interacción entre los habitantes de la cooperativa, debido a su generosidad espacial y a su orientación meridional privilegiada, protegiéndose a su vez de la contaminación acústica procedente de la Via Augusta. Este espacio, además, tiene la intención de actuar como un captador térmico pasivo para el edificio gracias a sus galerías acristaladas y practicables, las cuales favorecen la acumulación del calor mediante efecto invernadero durante los meses más fríos, mientras que en las etapas más calurosas del año su apertura permitirá disiparlo. Este tipo de control climático pasivo, es una revisión actualizada de las galerías "tradicionales" del *Eixample* de Barcelona, las cuales, combinadas aquí con el núcleo de escaleras tradicional, permiten también una mejor distribución del calor almacenado en invierno gracias al tiro térmico producido, o "efecto chimenea".

Estos importantes núcleos verticales, que ocupan casi un tercio de la superficie en planta de los dos bloques en los que se divide volumétricamente el conjunto, reducen sin embargo su tamaño en la planta baja común, donde se encuentra el vestíbulo unificado del proyecto. Éste ha sido concebido para posibilitar una mayor densidad de usos: unos usos colectivos (biblioteca, cocina-comedor colectiva, sala de fisioterapia,...) destinados tanto a la comunidad del proyecto como a su entorno más próximo, relacionados entre sí a través de un zócalo que, además de absorver la considerable pendiente del terreno, permite junto al conjunto de taludes verdes proyectados sobre el solar facilitar la infiltración del agua y los Sistemas

Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).

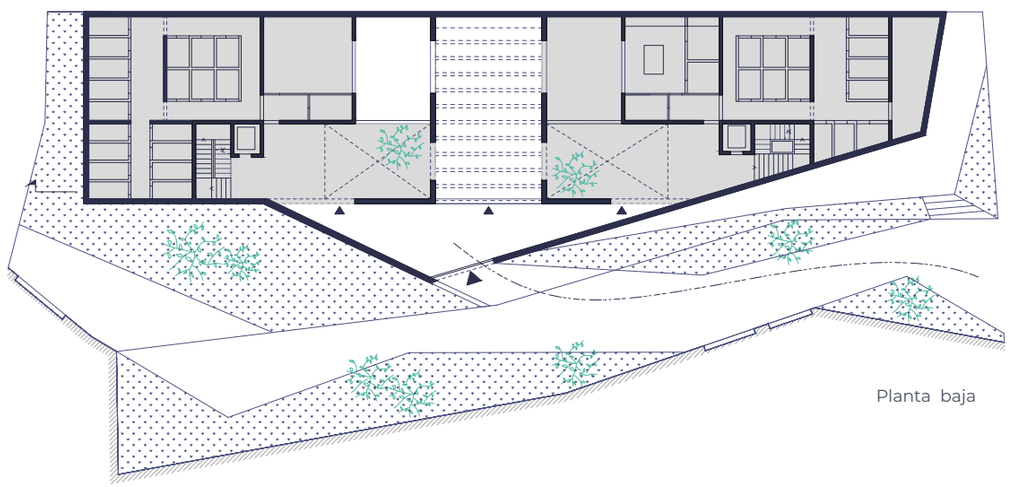
El proyecto, con la intención de reducir el impacto ambiental tanto de la construcción como del mantenimiento del edificio, plantea un uso mayoritario de muros de carga de bloques de tierra compactada (BTC). Este tipo de muros ofrecen una considerable inercia térmica facilitando el comportamiento energético del edificio mediante sistemas mayoritariamente pasivos, contribuyendo tanto al ahorro de consumo como a su confort. Así mismo, debido a las propiedades higroscópicas de los muros de tierra compactada, éstos contribuyen a regular de manera pasiva la humedad en los interiores, una cualidad ideal para la edad de las usuarias del proyecto. Los forjados del edificio, consecuentemente aligerados y ejecutados en hormigón blanco, también procuran contribuir tanto a una mayor inercia térmica característica del edificio así como a su aislamiento acústico, propiedad común de los muros de carga de BTC.

Las fachadas del proyecto están pautadas por una serie de aberturas de arco de medio punto de diferente tamaño y de cierta composición irregular, herederas de aquél lenguaje más clasicizante de la corriente italiana del postmodernismo, con el que se procura dialogar con el conjunto de edificios patrimoniales del siglo XIX inmediatos al edificio. Eso sí, adquiere ésta una postura más abstracta, reforzada por el empleo del revestimiento del SATE, en este caso de corcho, en toda la superficie de las fachadas del conjunto. La esquina doblemente biselada de su bloque sur, sin embargo, aleja al proyecto del estricto lenguaje historicista (un meditarreanismo abstracto e intelectual, en todo caso), y lo devuelve a la tradición de vanguardia alemana, sobre todo de tipo expresionista que ya había sido desarrollada por el despacho en otras ocasiones para resolver el problema de la indefinición de bloques aislados, direccionándolos así mediante el corte, dotándolos de proa y de intención. De las 39 unidades de vivienda repartidas entre estos bloques, 9 de ellas se consideran de tipo "tradicional", con una superficie de 42 m² para usos privativos, más unos 20 m² para usos a compartir entre varias unidades. Las otras 30 unidades que componen el proyecto, de "tipo clúster", incluyen una superficie para usos privativos más reducida, de hasta 30 m², que sin embargo permite aumentar las estancias a compartir entre unidades que pueden llegar a sumar hasta 50 m². Para reforzar esta posibilidad de compartir diferentes usos entre las unidades, concreción física de los principios de ayuda y atención mutuas proclamados por la comunidad, todas las unidades de vivienda, independientemente de su tipo, también se conectan por parejas facilitando los cuidados y los trabajos reproductivos entre las propias usuarias y/o sus asistentes o familares. Además, las diferentes unidades de cada planta, dependiendo de su tipo y número, también se podrían sumar entre ellas en un futuro para obtener así unas tipologías de mayor tamaño que podrían llegar hasta los 202 m².

Todas las unidades de convivencia del edificio, al que está previsto acceder en el año 2026, están formadas en su forma mínima por una habitación, una cocina tipo *kitchenette*, una sala de estar y un baño. También cuentan para cada unidad con una terraza interior, a modo de *loggia*, heredera también de aquella racionalización que las vanguardias alemanas y nórdicas hicieron en su momento de los espacios semiexteriores mediterráneos para mejorar las propuestas de "viviendas mínimas" de las *Siedlung* y las promociones estatales. Estos espacios contribuyen asimismo a la diagonalización de las unidades, muy marcada a través de la distribución y la relativa abertura de sus piezas individuales.

Sección longitudinal

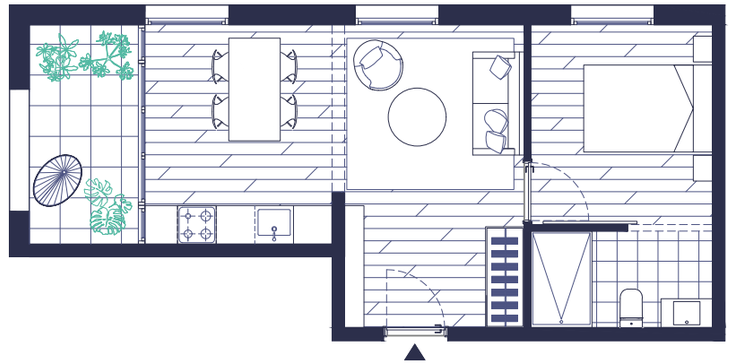
Planta tipo



Planta baja

Espacios colectivos
Espacios privados

0 2 4 8 12 20 m



Unidad de convivencia-T1

0 1 2 3 5 m

El gran zócalo de acceso, que permite salvar el desnivel,es el elemento que concentra la mayor parte de los usos comunitarios del conjunto de la promoción.

A pesar de la rigidez aparente que pueden trasmitir los muros de carga de la estructura las plantas de ambos edificios asimilan diferentes tipologías y distribuciones adaptándose al ritmo que establecen los muros.

Las sucesivas plantas en altura van variando en su distribución según la disposición de los usos colectivos. Así en la planta tipo de la página anterior, el volumen de la derecha cuenta con una cocina comedor como espacio central de la planta compartida entre las cuatro personas que habitan la planta, mientras que la distribución del otro edificio ejemplifica una distribución en las que las cuatro unidades están equipadas con todos los servicios y cuenta con dos pequeños espacios auxiliares. Estas distribuciones con comedores comunes o privados varían según la altura indistintamente en ambos edificios.

Peris+Toral Arquitectes

LAS CAROLINAS

Calle González Feito, 19
Madrid, Comunidad de Madrid

Año de constitución de la cooperativa
2016

LA PROPIEDAD Y EL ACCESO AL SUELO

Estado del proyecto
Finalizado, habitado

Figura jurídica
Cooperativa

Modalidad de acceso al suelo
Compraventa

Régimen de la propiedad adquirida
Propiedad privada

Derecho de beneficio sobre las viviendas
Por parte de la entidad

Derecho de venta sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa

Derecho de uso sobre las viviendas
Por parte de las personas individuales de la cooperativa

EL PROYECTO Y SU ENTORNO

Tipo de construcción
Obra nueva

Actividades en planta baja
Viviendas y un local para uso de la entidad

Espacios comunes del proyecto
Lavandería y locales comunitarios para reuniones, comidas, talleres y actividades

Posibilidad de acceso a espacios del proyecto por parte de miembros ajenos a la comunidad
Sí (para colectivos locales, o para actividades en las que están involucrados miembros de la entidad)

LA COMUNIDAD Y SU ECONOMÍA

Coste económico de la parcela o del edificio a rehabilitar
Cesión gratuita (suelo municipal sujeto a un cánon)

Coste económico de la obra financiado por la entidad
900.000 €

Aportación económica inicial por cada unidad de convivencia
Entre los 40.000 y los 55.000 €

Aportación económica mensual por unidad de convivencia
Entre los 550 y los 750 €

Posibilidad de realizar bienes o servicios para la entidad permutables por un porcentaje del aporte económico mensual
No

Unidades de convivencia u hogares que componen el proyecto
17

Número de personas que habitan en el proyecto
56

Modelo de organización de la entidad
Mediante asamblea (que incluye a las otras promociones que forman parte de la cooperativa), y comisiones

Participación de los usuarios en el diseño de las viviendas
En la elección de sus acabados exteriores e interiores.
En la definición de su interior (distribución de módulos y tabiques).
En la elección de la tipología de vivienda (número de habitaciones).

sAtt arquitectura

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Oficina de arquitectura
sAtt Arquitectura

Otras técnicas que han participado
CivicWise (participación)
Daniel Pascual (instalaciones)
Técnica Eco (sostenibilidad)

El proyecto de Las Carolinas es una de las diferentes promociones de la cooperativa madrileña Entrepatios, que a la vez cuenta con otros tres grupos, dos de ellos aún sin solar y un tercero con proyecto en curso en el barrio de Vallecas. Todos los grupos impulsores de la cooperativa se reúnen en la asamblea general de Entrepatios celebrada anualmente y en la que se comparten aquellas dificultades relativas al proceso de formación de los grupos y a la búsqueda del solar para los proyectos, promoviendo de esta forma la colaboración de aquellos grupos o miembros con mayor experiencia. Estos grupos, que disfrutan de una relativa autonomía respecto al paraguas organizativo de la cooperativa, se reúnen mensualmente en asambleas, complementadas con las diferentes comisiones de trabajo, creadas *ad hoc* según las necesidades de cada proyecto.

El grupo de Las Carolinas, compuesto por 17 unidades de convivencia, se ubica en el distrito de Usera, en el sur de Madrid. Actualmente lo forman 56 vecinas cuyo perfil mayoritario se sitúa entre los 40 y los 50 años de edad y que trabajan en algún ámbito de la Economía Social y Solidaria de la ciudad o ejercen algún tipo de profesión liberal. Aún así, hasta un tercio de las integrantes del grupo son menores de edad. La localización final del proyecto vino determinada por la oportunidad del solar finalmente adquirido por compraventa, cuya búsqueda se alargó durante 10 años hasta el 2016, y que se encuentra cercano a la parada de metro de Almendrales, en una zona con la que las integrantes no tenían relación previa. El barrio de Usera, que había experimentado su mayor crecimiento urbanístico durante el tardofranquismo, ha sido hasta hace poco un destino habitual para las diferentes migraciones obreras y campesinas dirigidas a la capital que, en general, se han venido alojando en viviendas autoconstruidas o de protección oficial (VPO).

El grupo de Las Carolinas se ha interesado por vincular el discurso de su propuesta con el tejido comunitario de su barrio, cuya intensidad y movilización lograron finalmente dotarlo de aquellos servicios y equipamientos de los que carecía, así como impulsar algunos proyectos de vivienda considerados pioneros desde la perspectiva de la participación. El barrio, que también ha sufrido desde sus inicios la presencia de las diferentes barreras e infraestructuras características de las periferias metropolitanas, se ha visto transformado desde la década de 1990 y tras la crisis de 2008 por la introducción de nuevas viviendas destinadas a ciudadanos de una clase social superior a la de sus habitantes tradicionales. Éstos, que siguen padeciendo el estigma habitual de las periferias más humildes de la capital, han sufrido también en los tiempos más recientes desplazamientos forzosos de sus viviendas debido al proceso general de gentrificación.

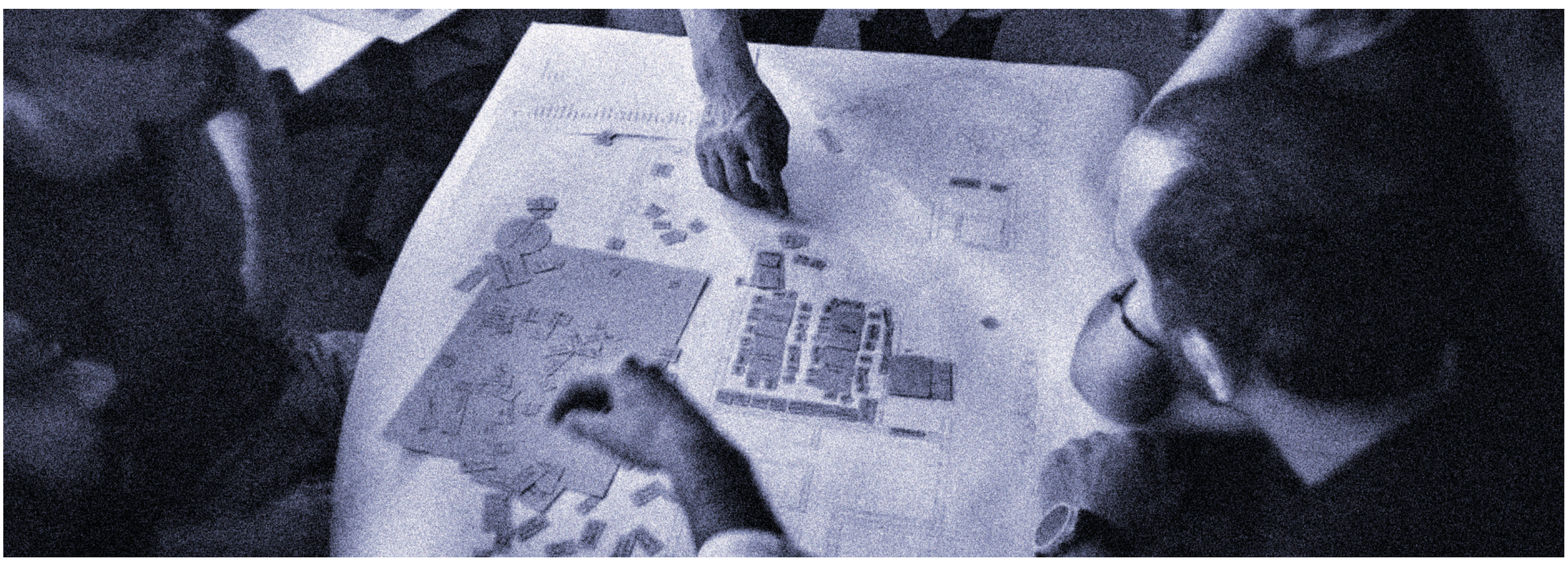
El proyecto de Las Carolinas ha sido realizado por el equipo de sAtt arquitectura, cuya metodología de diseño participativo sumó hasta un total de 15 talleres realizados con las integrantes del grupo a lo largo de un período de 10 meses. En éste las votaciones y el consenso por mayoría han sido las herramientas habituales para la toma de muchas de sus decisiones técnicas. También ha prevalecido aquella voluntad habitual de los nuevos proyectos de vivienda cooperativa en prestar sus servicios y, en especial, sus diversos espacios comunes como elemento de cohesión para el fracturado tejido social de su barrio. Así, estos diferentes espacios comunitarios, interiores o exteriores destinados a actividades de reunión o talleres, se encuentran ya actualmente a disposición de los diferentes colectivos del barrio, aún sin contar con una directa participación de integrantes del proyecto.

El edificio, que suma dos alturas y un ático, colmata una alargada y estrecha parcela achaflanada y orientada a sur. Distribuye sus espacios comunitarios entre el sótano, la planta baja y su ático. Una planta subterránea alberga la lavandería comunitaria y el taller de carpintería, mientras que en la planta baja se sitúa una sala polivalente, usada principalmente como sala de juego por las niñas y niños del proyecto, así como el centro de distribución del grupo de consumo de alimentos, servicio realizado de manera rotativa entre las residentes. La mayor parte de la planta baja está ocupada, sin embargo, por el uso residencial –las tres viviendas que se sitúan en este nivel– y por su patio exterior, uno de los espacios al aire libre con mayor uso del edificio. La azotea superior cuenta, además de dos viviendas, con una sala de reuniones que también incluye una cocina con el objetivo de diversificar sus actividades. El siguiente espacio comunitario más relevante del proyecto son sus galerías de acceso a las viviendas, orientadas a sur y protegidas por una serie de persianas enrollables de tipo alicantina. Unos espacios de relación colectiva que las integrantes han querido relacionar con las tradicionales pasarelas de las corralas madrileñas, aunque las de Las Carolinas, situadas en la fachada principal del edificio, invierten su papel histórico como elementos de servicio para transformarse en el elemento público más visible del proyecto.

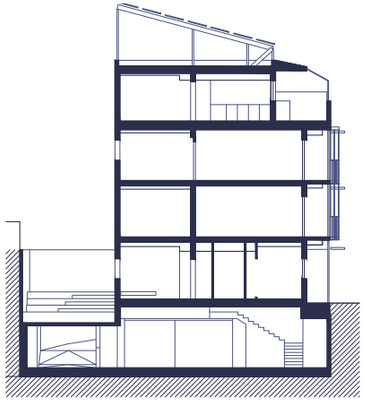
Todas las viviendas del proyecto, cuyas superficies oscilan entre los 61 y los 83 m² son de tipo pasante y la mayoría de ellas cuentan con su zona de dormitorios orientada a norte, con la intención de evitar su asoleamiento directo, especialmente importante en los veranos de la capital y cuya duración e intensidad se prevé que aumente en los próximos años. Tanto éste como otros fenómenos han sido tenidos en cuenta por el equipo téc-

nico con el objetivo de convertir al edificio en un caso ejemplar para hacer frente a la situación de emergencia climática. Respecto a la huella de carbono producida durante su construcción –calculada en unas 1300 toneladas de CO2–, ésta ha sido compensada con hasta tres programas diferentes de rehabilitación ecológica (uno de reforestación en Guadalajara, otro de instalación de energías renovables en Namibia y un tercero destinado al fomento de la biodiversidad en Kenia). El proyecto, además de minimizar su impacto ecológico mediante el empleo de una estructura de madera de CLT, tiene una configuración de sus instalaciones totalmente eléctrica, pues carece de elementos de combustión fijos. Como la electricidad que consume el edificio proviene o bien de los propios paneles fotovoltaicos instalados en su azotea o bien de fuentes externas pero renovables, hacen que el proyecto tenga una emisión nula de CO2.

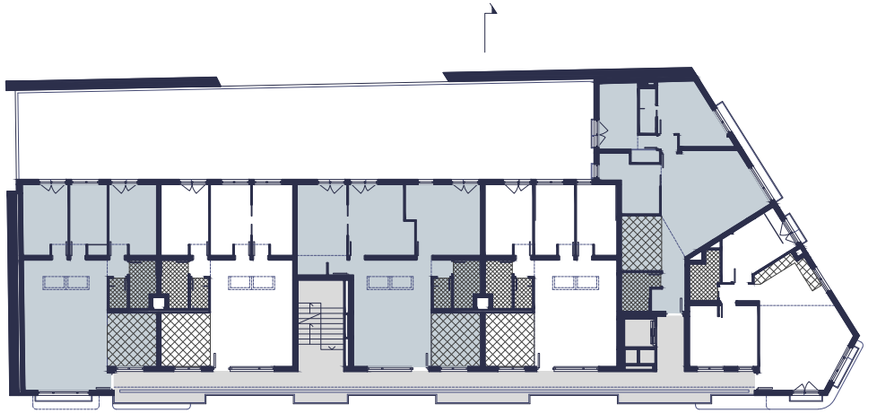
Asimismo, durante su construcción se han empleado diversos tipos de materiales de producción ecológica, priorizando aquellos de origen orgánico, como las pinturas vegetales, los barnices no contaminantes o la madera con certificación de gestión sostenible. También se han empleado otros materiales que siguen las tres "R" (reciclados, reciclables y renovables), como el corcho, la viruta de madera o el textil reciclado, utilizados, por ejemplo, para el aislamiento de las viviendas. El edificio ha sido proyectado para cumplir con los criterios de eficiencia energética del tipo *Passivhaus*, reduciendo su demanda energética mediante diversos mecanismos como la ventilación cruzada o la mejora de su aislamiento (con la instalación de ventanas de triple vidrio o del acabado de SATE en fachada). Los diferentes espacios del edificio, incluidas las viviendas, también cuentan con un sistema de ventilación mecánica de doble flujo y con recuperador de calor con el objetivo de incrementar su eficiencia. Además, se ha instalado un sistema de reaprovechamiento de las aguas pluviales y grises del edificio, el cual, una vez actualizada la normativa correspondiente de la comunidad autónoma siguiendo el ejemplo catalán y balear, permitirá al edificio ahorrar hasta un total de 750.000 litros de agua al año.



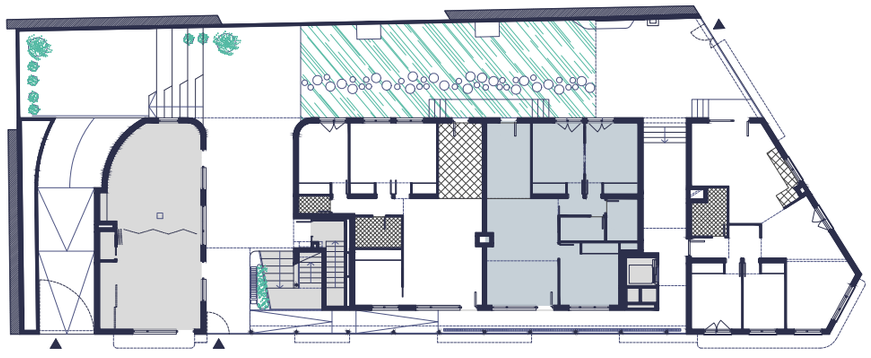
La distribución en peine de las unidades de convivencia se desarrolla a lo largo de toda la fachada principal del edificio, dando acceso mediante una pasarela que arranca en los núcleos verticales (escaleras y ascensores). Sin embargo, esta modularidad que alterna dos tipologías, gira en la esquina en la que ambas viviendas se adelantan para abrirse a la fachada que da a la C/ de la Pirita.



Sección Transversal



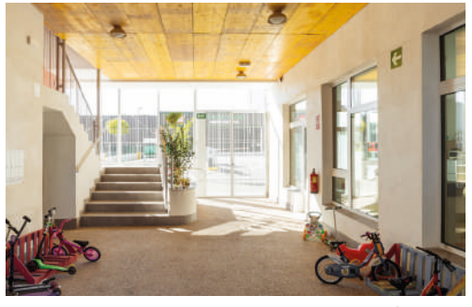
Planta tipo



Planta baja

Espacios colectivos
Espacios privados

Unidad de convivencia - T3



sAtt arquitectura

CIRERERS

Carrer del Pla dels Cirerers, 2-4
Barcelona, Catalunya

Año de constitución de la cooperativa
2016

LA PROPIEDAD Y EL ACCESO AL SUELO

Estado del proyecto
Finalizado, habitado

Figura jurídica
Cooperativa

Modalidad de acceso al suelo
Cesión de uso de una propiedad pública

Régimen de la propiedad adquirida
Propiedad pública municipal

Derecho de beneficio sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa

Derecho de venta sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa

Derecho de uso sobre las viviendas
Por parte de las personas individuales de la cooperativa

EL PROYECTO Y SU ENTORNO

Tipo de construcción
Obra nueva

Actividades en planta baja
Locales comerciales y locales comunitarios para uso de la entidad

Espacios comunes del proyecto
Talleres, lavandería, cocina-comerdor, biblioteca y locales comunitarios

Posibilidad de acceso a espacios del proyecto por parte de miembros ajenos a la comunidad
Sí

LA COMUNIDAD Y SU ECONOMÍA

Coste económico de la parcela o del edificio a rehabilitar
Cesión gratuita (suelo municipal)

Coste económico de la obra financiado por la entidad
845.000 €

Aportación económica inicial por cada unidad de convivencia
Entre los 23.000 y los 34.500 €

Aportación económica mensual por unidad de convivencia
Entre los 450 y los 720 €

Posibilidad de realizar bienes o servicios para la entidad permutables por un porcentaje del aporte económico mensual
No

Unidades de convivencia u hogares que componen el proyecto
32

Número de personas que habitan en el proyecto
35

Modelo de organización de la entidad
Mediante asamblea y comisiones de trabajo

Participación de los usuarios en el diseño de las viviendas
En la elección de sus acabados exteriores e interiores.
En la definición de su interior (distribución de módulos y tabiques).
En la elección de la tipología de la vivienda (número de habitaciones y superficies).

Joan Guillamat

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Oficina de arquitectura
Celobert, cooperativa de arquitectura

Otras técnicas que han participado
Àurea Acústica (acústica)
ESTUDI M103 (estructura)
GRUP NOU (coordinación de seguridad y salud)
La Constructiva (constructora)

Cirerers se constituye como grupo en el año 2016, a partir de la cesión de un solar público propiedad del Ajuntament de Barcelona a la cooperativa Sostre Cívic, entidad impulsora del proyecto. Éste se encuentra frente a la Plaça de les Dones en Les Roquetes, barrio del cinturón rojo de Barcelona, donde ha estado muy presente la autoconstrucción de vivienda, tan habitual en la ciudad durante la posguerra y el desarrollismo. Las usuarias del proyecto resignifican la posición periférica de su edificio definiéndolo como el centro geométrico de un triángulo imaginario, cuyos vértices son una parada de transporte público (la estación de metro de Roquetes), un equipamiento de proximidad (el mercado municipal de Montserrat) y una entidad local de gran relevancia para el barrio (el Ateneu 9barris).

El proyecto ha servido desde su inicio como una plataforma laboratorio para la colaboración entre diversas entidades especializadas en diferentes aspectos relacionados con la promoción de viviendas cooperativas en cesión de uso, como el proyecto arquitectónico (Celobert), su construcción (La Constructiva), sus seguros (Arç), el acomañamiento del grupo (Matriu), el asesoramiento legal (Col·lectiu Ronda), el acompañamiento fiscal y económico (Gestió integral) o su financiación (Fiare Banca Ética).

El grupo, de carácter intergeneracional, ha

definido un ideario propio donde además de suscribirse a los principios habituales de los proyectos cooperativos, como aquellos referidos a su organización asamblearia, su énfasis en la autogestión o al fomento de la vivienda accesible económicamente, también se hace un especial hincapié en la voluntad de participar como un agente activo de su entorno. De esta manera, la participación del propio edificio en el barrio ha pasado a formar parte de los criterios de diseño del proyecto, tanto a nivel arquitectónico, valorando así sus posibles retranqueos, sus espacios semiprivados y su volumetría final, como a nivel de uso, promoviendo el establecimiento en planta baja de actividades provechosas para su entorno (como su Economat Social, una cooperativa de consumo y de productos de proximidad). También proyectando una planta baja destinada expresamente a promover los intercambios entre las vecinas del proyecto y de su entorno, relacionándose por medio de su sala polivalente ubicada a propósito en los accesos del edificio, que se concibe como un lugar destinado tanto a las actividades de la cooperativa como a las de otras entidades locales.

Así, el edificio se propone también como una doble rótula, tanto en el plano social como en el formal, debido a su posición esquinera respecto a la manzana preexistente y a su vocación de acceso y nuevo límite parcial para la Plaça de les Dones. Respecto a la articulación formal de las preexistencias, el edificio practica una ruptura aparente de su volumen con tal de integrar la linea baja de fachadas de tejido residencial de tipo suburbano del Carrer del Pla dels Cirerers con aquellos volúmenes de tamaño superior del Carrer dels Nou Barris, de una etapa constructiva posterior mucho más densa y típica del tardofranquismo. El edificio, que practica diversos retranqueos, vaciados, giros, cambios de materiales y de elementos en fachada con tal de maximizar esta integración, alcanza en su punto más alto las 8 alturas que permiten absorber las agudas diferencias de cota del terreno en el que se ubica la parcela.

En su interior, continuando esta actitud conciliadora, el edificio se organiza en torno a cuatro tipos de espacios definidos a lo largo de los diversos talleres y sesiones de diseño participativo que Celobert realizó con la entidad entre 2018 y 2019. De manera progresiva van reduciendo la inicial apertura al barrio desde su planta baja hasta alcanzar los espacios más privativos de las 32 unidades de convivencia del proyecto. Entre estos dos extremos se sitúan los espacios de uso exclusivamente comunitario para las habitantes de Cirerers, que suman un total de 240 m² y están formados por las diversas terrazas cubiertas, semicubiertas o al aire libre del edificio.

A continuación se encuentran los espacios definidos como de uso colectivo, distribuidos a lo largo de las plantas del edificio y con una vocación más autónoma respecto a los demás, tanto a nivel formal como de su gestión. Componen los espacios de acceso y de reunión entre las diferentes unidades de convivencia, otros usos más inmediatos como las lavanderías o los espacios de almacenaje. Finalmente, las 32 unidades de convivencia se reparten en tres tipos diferentes: 22 unidades con una superficie entre los 40 y los 45 m² pasantes, 5 unidades entre los 60 y los 65 m² en esquina y otras 5 unidades más de tipo pasante, también entre los 60 y los 65 m². El reducido tamaño de estas unidades, cuya media de superficie se aproxima a los 51 m², es fruto del proceso participativo en el cual se decidió reducir el tamaño de los espacios privativos al máximo para potenciar así los espacios más comunes del proyecto y que en su totalidad suman un total de 770 m². Una reducción acrecentada debido también a la decisión de no colmatar toda la edificabilidad de la parcela del proyecto, considerada excesiva por el grupo impulsor.

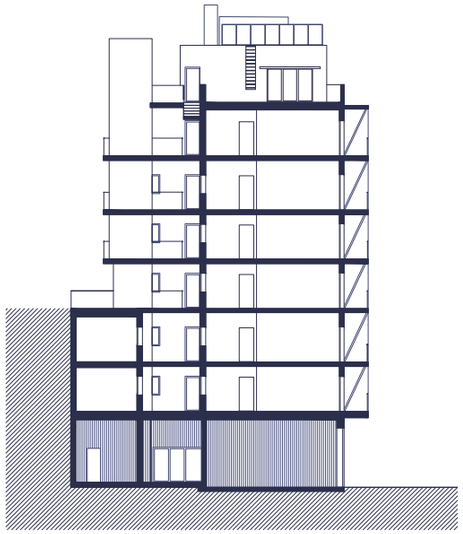
Otros aspectos técnicos y formales del proyecto también han sido fruto del proceso participativo realizado entre las integrantes de Cirerers y el equipo de Celobert. En base a los criterios generales pactados en torno a la eficiencia energética y de los sucesivos ajustes presupuesta-

rios a lo largo de su definición, el proyecto ha ido modificándose desde las propuestas iniciales en diversos aspectos como en el tamaño y el material de sus aberturas, reducidas respecto al proyecto original y finalmente ejecutadas en madera con el objetivo de reducir tanto su coste como su impacto ambiental. También se modificaron algunos de sus materiales originales, así como sus fachadas, que en un primer momento se plantearon de tipo ventilada cerámica pero que finalmente se ejecutaron con SATE, también las iniciales persianas automáticas de tipo *Griesser* fueron substituidas por unas persianas tradicionales alicantinas, también con la intención de reducir los costes globales del proyecto. Otros acabados han sido elegidos por los miembros de la cooperativa, como los colores de las fachadas y de los espacios comunes, o escogidos de manera individual por las usuarias, como aquellos materiales destinados al acabado interior de las unidades de conviviencia (como el embaldosado del baño, el pavimento o el mobiliario fijo de las cocinas).

Los tres tipos de unidades de convivencia resultantes del proceso participativo son fruto asimismo de un consenso, aunque su definición general posibilitaba diferentes tipos de distribución, tanto en el momento de acceso a la unidad (variaciones costeadas y planteadas a título individual por cada usuaria) como en el futuro, facilitando la adaptabilidad de las viviendas tanto a medio como a largo plazo a la hora de modificar la posición de sus tabiques de distribución, sus acabados, etc. Como durante el proceso de diseño del edificio el grupo aún no se encontraba completo, también interesó que las unidades conservasen un cierto grado de indefinición para una mejor adaptación por parte de las nuevas usuarias. Dicha condición facilita, según el equipo de Celobert, una mejor integración de los miembros del grupo en el futuro, al no establecer desde el principio diferencias demasiado agudas entre las viviendas y posibilitando los posibles intercambios necesarios entre las usuarias. Esta relativa uniformidad de las diferentes unidades de convivencia y el reducido margen de superficie entre los tipos más grandes y los más pequeños es una apuesta de Celobert para evitar tanto futuras desigualdades en la convivencia de las usuarias como para facilitar la sistematización del diseño y de su construcción, y se ha convertido en una estrategia a seguir en los otros proyectos de vivienda cooperativa desarrollados por el equipo.

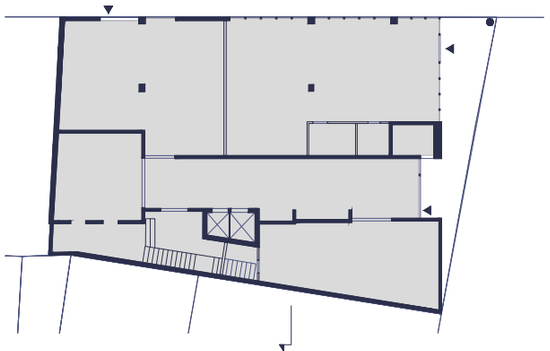
En el momento de finalización de las obras, el proyecto de Cirerers, inaugurado en marzo de 2022, se convertía en el edificio con estructura de madera más alto del Estado español, realizado con paneles de madera contralaminada (CLT), trabados a la manera de muros y losas. El resto de materiales empleados también han sido escogidos para reducir al mínimo la huella ecológica del edificio, priorizando aquellos de origen orgánico o biodegradables, como el mortero de cal (usado en los revestimientos exteriores), o la tabiquería seca de tipo *Pladur* (con la que se han realizado las divisiones interiores). Otras estrategias para hacer de Cirerers una alternativa posible y de nueva construcción frente a la situación de emergencia climática, han sido la reducción de su consumo energético mediante la instalación de sistemas pasivos (para su climatización o la producción del agua caliente, por ejemplo), o el planteamiento de su construcción desde una perspectiva que permitiese reducir al máximo el transporte de los materiales necesarios así como su coste ambiental a lo largo de su producción, puesta en obra, vida útil y futuro reciclaje.

Joan Massagué

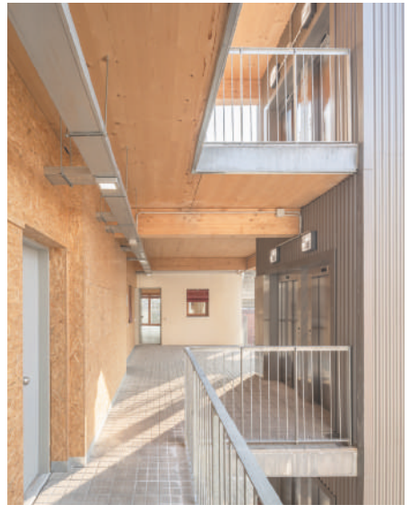


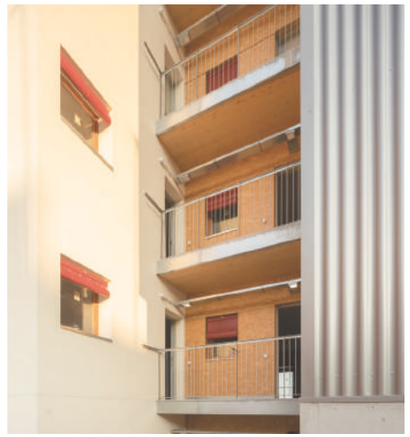
Sección transversal

Planta tipo



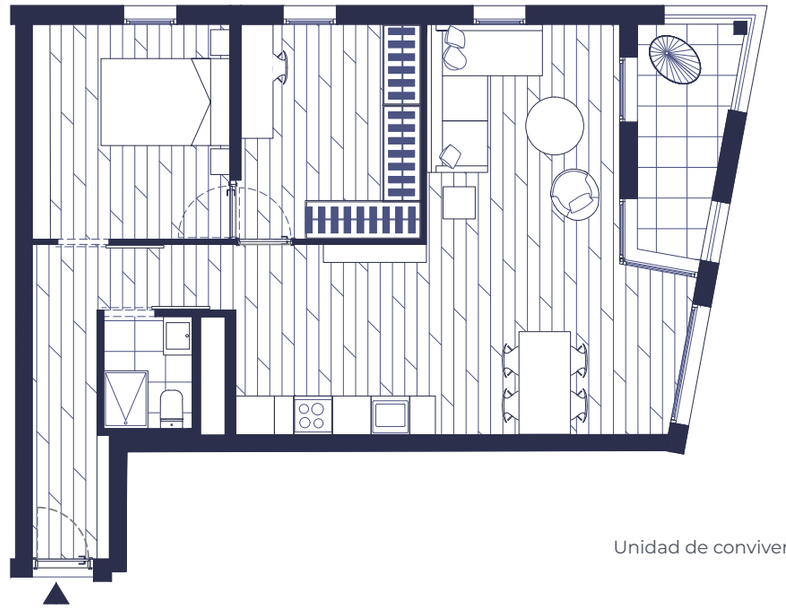
Planta baja





Joan Guillamat

Espacios colectivos
Espacios privados



Unidad de convivencia - T2

Joan Guillamat

Las variaciones en la volumetría y acabados, como el cambio de color o la presencia de balcones y cuerpos salientes, buscan dar continuidad al tejido edificado preexistente y reducir el impacto visual que genera el edificio, de hasta ocho plantas, con las edificaciones colindantes bajas de la calle Port de la Selva.

RUDERAL

Carrer de Gustavo Bécquer, 11
Barcelona, Catalunya

Año de constitución de la cooperativa
2017

LA PROPIEDAD Y EL ACCESO AL SUELO

Estado del proyecto
La entidad cuenta con solar y con proyecto arquitectónico (no construido)

Figura jurídica
Cooperativa

Modalidad de acceso al suelo
Cesión de uso de una propiedad pública

Régimen de la propiedad adquirida
Propiedad pública municipal

Derecho de beneficio sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa

Derecho de venta sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa

Derecho de uso sobre las viviendas
Por parte de las personas individuales de la cooperativa

EL PROYECTO Y SU ENTORNO

Tipo de construcción
Obra nueva

Actividades en planta baja
Uso residencial, espacios comunitarios y un local comercial gestionados por la entidad

Espacios comunes del proyecto
Lavandería, cocina comunitaria, sala polivalente, taller, espacios de almacenaje y aparcamiento para bicicletas

Posibilidad de acceso a espacios del proyecto por parte de miembros ajenos a la comunidad
Sí (para colectivos locales)

LA COMUNIDAD Y SU ECONOMÍA

Coste económico de la parcela o del edificio a rehabilitar
Cesión gratuita

Coste económico de la obra financiado por la entidad
3.000.000 € (obra nueva)

Aportación económica inicial por cada unidad de convivencia
Entre los 24.000 y los 35.000 € (previstos)

Aportación económica mensual por unidad de convivencia
500 € (previstos)

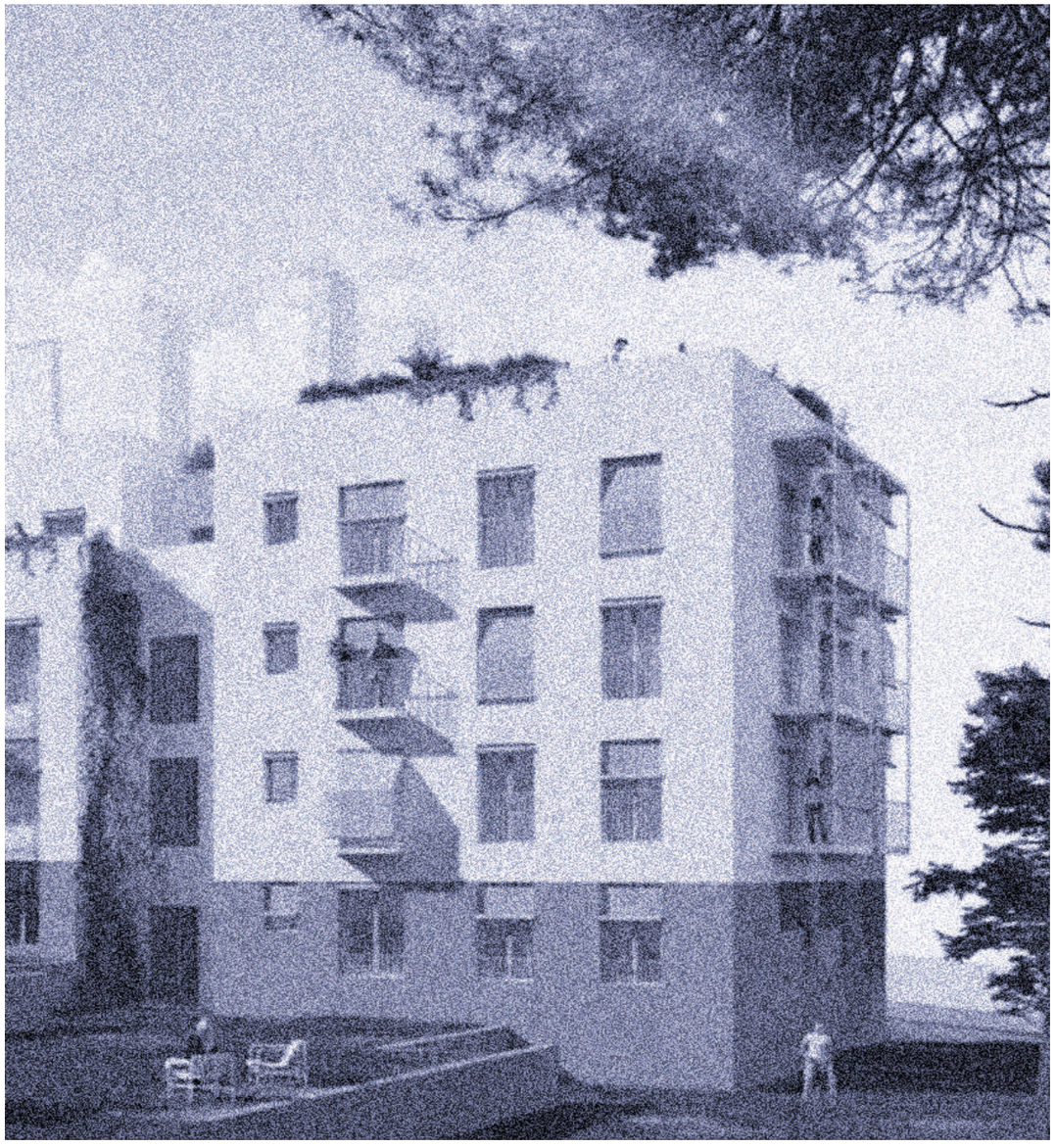
Posibilidad de realizar bienes o servicios para la entidad permutables por un porcentaje del aporte económico mensual
No

Unidades de convivencia u hogares que componen el proyecto
24

Número de personas que habitan en el proyecto
56 (previstas)

Modelo de organización de la entidad
Mediante asamblea y comisiones de trabajo

Participación de los usuarios en el diseño de las viviendas
En en la elección de los elementos variables de las fachadas (tipo de ventanas, número, protecciones solares).
En la elección de sus acabados exteriores e interiores.
En la definición de sus interiores (distribución de módulos y tabiques).
En la elección de la tipología de la vivienda (número de habitaciones y superficies).



Voltes

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Oficina de arquitectura
Celobert cooperativa de arquitectura
Voltes cooperativa de arquitectura

Otras técnicas que han participado
Acústics Ambient (acústica)
COLANA arquitectura (renders)
Perviure (participación y acompañamiento de grupo)
Sustenta (estructura)

Ruderal nace como asociación en el año 2015 con el objetivo de promover el modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso en el barrio barcelonés de Vallcarca. El grupo se organiza desde su fundación en la asamblea vecinal del barrio y, a través de su participación en diferentes espacios de militancia de base para las negociaciones con los agentes políticos locales acerca del Plan General Metropolitano de la ciudad, ha influido finalmente en la modificación de esta normativa para la inclusión del modelo cooperativo como posible alternativa de desarrollo. Ruderal se constituye como cooperativa en el año 2017, gracias a la posibilidad de acceder a un solar propiedad del Ajuntament de Barcelona como resultado de la presión vecinal previa. Actualmente, el grupo lo forman 56 personas con una mayoría de miembros entre los 30 y los 50 años y una gran proporción de miembros menores de edad (más de 15). Conjuntamente ocuparán las 26 unidades de convivencia previstas en el proyecto.

Está ubicado en el barrio Vallcarca, en uno de los “barrios de montaña” de Barcelona, en un solar cedido por el Ajuntament. Estos barrios, situados en la periferia norte de la ciudad entre el Pla de Barcelona, mucho más densamente urbanizado, y la sierra de Collserola, se han ido ocupando más tardíamente y sobre todo a partir de mediados del siglo XX. Destacan por

el número de viviendas autoconstruidas y, mayoritariamente, con tejidos residenciales de tipo suburbano. El barrio de Vallcarca ha sufrido en los últimos años un gran número de desahucios y de derribos de viviendas, por lo que la cooperativa de Voltes también nace como reacción ante estos efectos locales de la gentrificación y contra la expulsión de sus habitantes. Así, además de esta voluntad de servir como un “retenedor” para la población del barrio, generando vivienda nueva, la cooperativa también se ha organizado para proteger el patrimonio arquitectónico de Vallcarca, vinculándose a la Federació d’Entitats Amigues Can Carol i Consolat (FEACC), agrupación que también tiene como objetivo la promoción de la participación urbana a nivel local.

En el año 2015, el grupo de Voltes empezó sus sesiones de trabajo acompañados de Voltes, cooperativa de arquitectura ubicada también en el mismo barrio de Vallcarca. Durante esta primera fase se fueron definiendo, a través de diversas formaciones, debates, talleres grupales y entrevistas individuales, los estatutos fundamentales del grupo, así como un encaje general del edificio en el terreno propuesto, sus diferentes espacios comunitarios, etc. En una fase posterior, Voltes, conjuntamente con Celobert, pasó a encargarse exclusivamente del proyecto arquitectónico de Ruderal mientras que el acompañamiento fue retomado por Perviure, cooperativa especializada en la dinamización de grupos y en la promoción de diferentes tipos de coviviendas y cooperativas. Perviure ha guiado así al grupo de Ruderal en las fases más avanzadas de su definición comunitaria y arquitectónica, organizando a sus diferentes miembros en diferentes comisiones específicas, y facilitando la aprobación de todos los acuerdos de la cooperativa que siempre se han decidido por consenso.

El solar del proyecto de Ruderal se encuentra en un terreno con pendiente, muy próximo al curso de la antigua riera de Vallcarca, cuyo valle recorre el barrio entre los promontorios del Putxet, del Coll y del Carmel. El proyecto, que debía recoger el

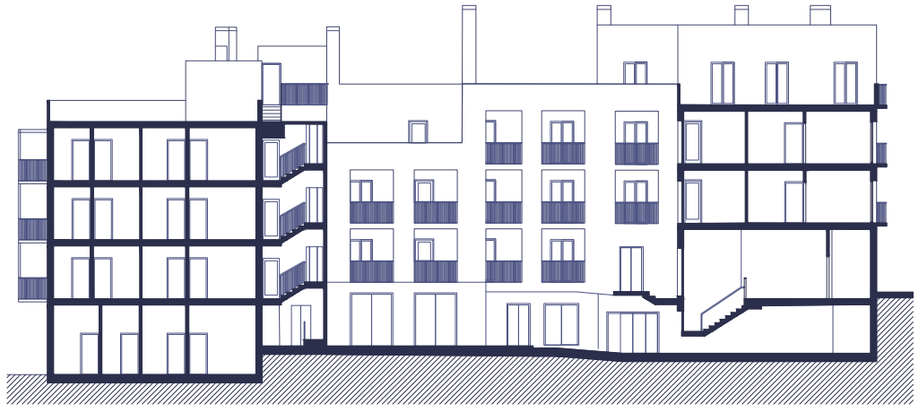
fuerte posicionamiento ecologista de Voltes (tanto respecto a su construcción como para su vida útil), deberá integrarse en la nueva red de sistemas verdes y de equipamientos propuesta en las modificaciones del Plan General Metropolitano, además de con el antiguo núcleo del barrio, caracterizado por la elevada dispersión de sus construcciones y sus abruptos cambios de cota. Así, a pesar de promover una alta densidad y la concentración de las unidades de convivencia que forman un edificio aislado con un basamento escalonado más 3 o 4 niveles superiores, se busca la fracturación volumétrica (tanto de la línea de fachada como con la incorporación de diversos espacios semiexteriores) y visual (permitiendo una cierta permeabilidad entre la fachada orientada hacia la calle, más urbana, y aquella que da al patio interior del proyecto, aterrazado y cultivable).

El edificio, que se desgrana en tres volúmenes más pequeños mediante estos diversos retranqueos para mimetizarse con el grano pequeño e irregular del tejido urbano del barrio, se organiza mediante un único núcleo de comunicaciones vertical (semiabierto y sin climatizar), con el objetivo de incrementar y facilitar los intercambios entre las futuras vecinas del proyecto. A éste núcleo se vinculan las diferentes galerías de acceso de las unidades de convivencia, que también hacen referencia a las corralas madrileñas, aún discurriendo en este caso tanto a un lado como a través del edificio, permitiendo así mayores comunicaciones físicas y visuales, ademas de la ventilación entre las fachadas pública y privada del conjunto.

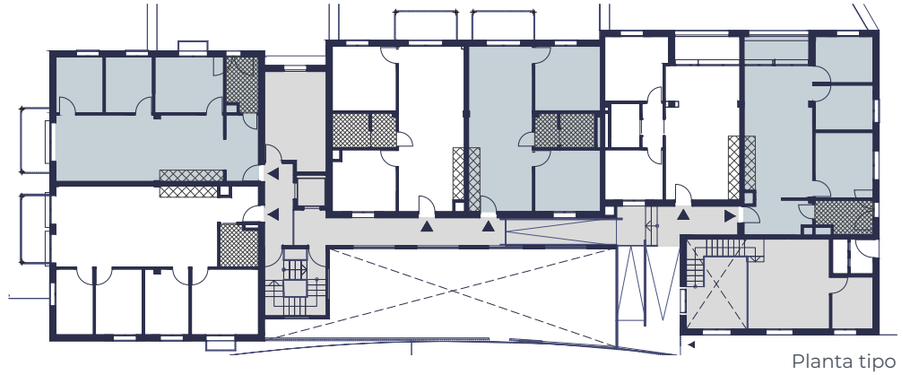
Es a través del núcleo de comunicaciones central por el que se relacionan entre sí el conjunto de unidades de convicencia y de espacios comunes distribuidos por el edificio, los cuales suman hasta un total de 250 m². Éstos se reparten entre la sala polivalente (situada en la planta baja), los diversos espacios de almacenamiento, un aparcamiento de bicicletas, dos habitaciones independientes para las invitadas, una lavandería comunitaria y un comedor con cocina, situado en la cubierta del edificio que ha sido proyectada como un espacio practicable y naturalizado.

Con la intención de reflejar la diversidad tipológica y familiar del tejido residencial de Vallcarca, las 26 unidades de convivencia del proyecto se reparten en 5 tipos diferentes según su tamaño y denominadas XS, S, L, M o XL en función del número de habitaciones (1, 2, 3, 4 o 5, respectivamente). Todas ellas son pasantes, independientemente de sus dimensiones, con un nivel similar de asoleamiento y orientadas tanto al patio interior del proyecto como a la vía pública. Asimismo, también cuentan con una cocina-comedor, un baño y algún tipo de espacio exterior o semiexterior privado (balcón o galería).

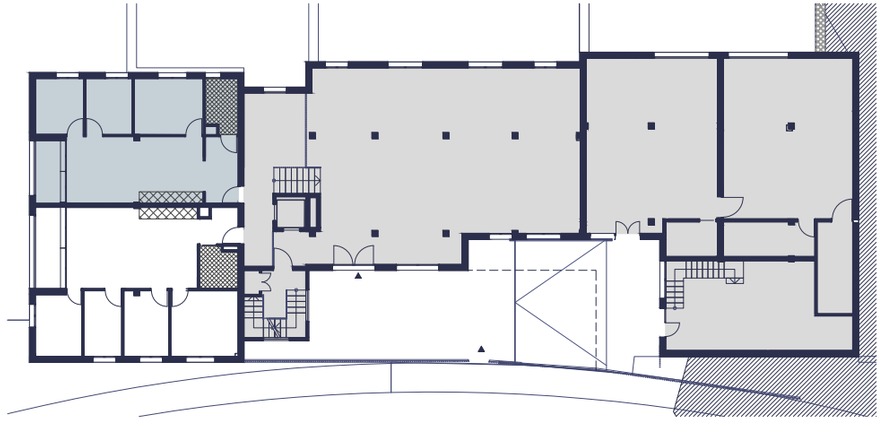
Estas unidades de convivencia se han proyectado para obtener unas elevadas prestaciones bioclimáticas, tanto para incrementar su confort como para reducir la dependencia de los sistemas de climatización artificial habituales. Así, gozarán de un alto grado de aislamiento térmico y de estanqueidad, además de un control pasivo y regulable de su asoleamiento, a través de los diferentes espacios semiexteriores y otras protecciones solares. Los forjados del edificio funcionarán como captadores durante los meses de invierno gracias a su inercia térmica y, además, todas las unidades contarán con un sistema de ventilación mecánica de doble flujo y con recuperación del calor, que permitirá reducir en gran medida, junto al resto de sistemas pasivos, el gasto energético total del edificio. Las instalaciones del edificio estarán igualmente centralizadas para optimizar su uso y funcionarán en su mayor parte con energías de tipo renovable, como los sistemas de aerotermia mencionados o las placas fotovoltaicas que se proyectan instalar en su cubierta. Ésta también se prevé naturalizar, mediante una serie de cajas nido y de ajardinamientos parciales, con el objetivo de reducir los efectos de la isla de calor urbana.



Sección longitudinal

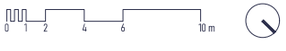


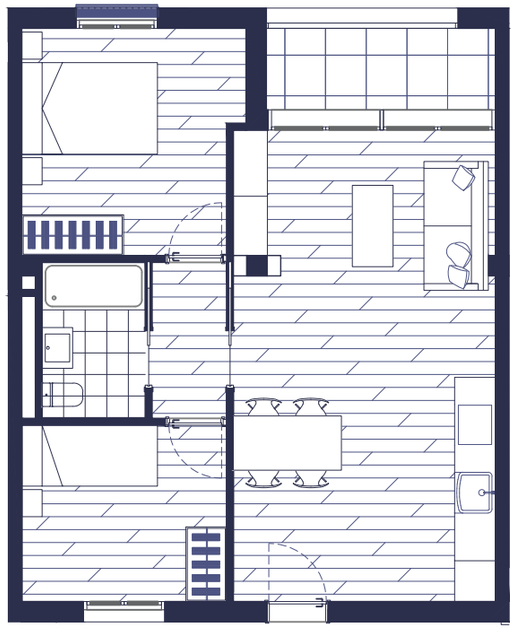
Planta tipo



Planta baja

Espacios colectivos
Espacios privados





Unidad de convivencia - T2

La volumetría fragmentada en tres cuerpos, aunque resuelta en su distribución por un núcleo vertical, permite adaptar la edificación plurifamiliar al grano más reducido de las prexistencias del entorno,restituyendo la escala histórica perdida por numerosos derribos y salvando la topografía.

Colana arquitectura

AMETXE

Uria Bidea, 7
Gordexola, Euskadi

Año de constitución de la cooperativa
2018

LA PROPIEDAD Y EL ACCESO AL SUELO

Estado del proyecto
La entidad cuenta con solar y con proyecto arquitectónico (en construcción)

Figura jurídica
Cooperativa

Modalidad de acceso al suelo
Compraventa

Régimen de la propiedad adquirida
Propiedad privada

Derecho de beneficio sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa

Derecho de venta sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa

Derecho de uso sobre las viviendas
Por parte de las personas individuales de la cooperativa

EL PROYECTO Y SU ENTORNO

Tipo de construcción
Rehabilitación

Actividades en planta baja
Uso residencial

Espacios comunes del proyecto
Cocina y comedor comunitarios, sala polivalente, lavandería, salas de ocio y habitaciones para invitadas.

LA COMUNIDAD Y SU ECONOMÍA

Coste económico de la obra financiado por la cooperativa
1.100.000 € (rehabilitación integral)

Aportación económica inicial por cada unidad de convivencia
43.500 €

Aportación económica mensual por unidad de convivencia
Entre los 700 y los 800 €

Posibilidad de realizar bienes o servicios para la entidad permutables por un porcentaje del aporte económico mensual
No

Unidades de convivencia u hogares que componen el proyecto
6

Número de personas que habitan en el proyecto
15

Modelo de organización de la entidad
Mediante asamblea y grupos de trabajo

Participación de los usuarios en el diseño de las viviendas
En la definición de sus interiores (distribución de módulos y tabiques)

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Oficina de arquitectura
Aiert Buruaga arkitectura & diseinua

Ametxe es una comunidad situada en el municipio vasco de Gordexola, en la provincia de Bizkaia, y constituye la primera cooperativa de vivienda en cesión de uso del País Vasco. Su grupo fundador se establece como cooperativa en el año 2018 y accede a su propio solar mediante compraventa en el año 2019, adquiriendo la propiedad de un antiguo caserío cuya construcción principal se remonta hasta el siglo XVII, así como la de sus terrenos adyacentes. La compra se realiza con las aportaciones iniciales de capital social del conjunto de las integrantes del proyecto, además de la financiación de Fiare Banca Etica. La entidad de finanzas éticas ha colaborado con el proyecto mediante dos préstamos que alcanzan los 800.000 euros para financiar la compra del edificio más su rehabilitación integral.

El proyecto de Ametxe (neologismo vasco, a partir de las palabras ametsak, sueños y etxe, casa), cuyas obras de rehabilitación sobre la propiedad adquirida comenzaron en mayo de 2022 con el final de obra a principios del 2024, ha contado asimismo con una ayuda del Departamento de Patrimonio de la Diputación Foral de Bizkaia y, como cooperativa, se organiza a través de sus diferentes redes afines de alcance nacional o estatal. Así, participa de la Konfekoop (Confederación de Cooperativas de Euskadi) y de la sección vasca de la Red de la Economía Alternativa y Solidaria (REAS Euskadi), al igual que del grupo de ésta especializado en la promoción de la vivienda cooperativa en cesión de uso, el de la REAS Vivienda, en el que se reúnen comunidades de todo el Estado español. También participa de la red Koobizitza, un foro en el que se han juntado hasta un total de 15 proyectos cooperativos de vivienda en cesión de uso ubicados en las comunidades del País Vasco, Navarra y La Rioja.

El proyecto de convivencia surge inicialmente en verano de 2017 de un grupo de familias con afinidad por una crianza y educación más consciente y respetuosa. Para compartir el aprendizaje del proceso de Ametxe y expandir el modelo, junto a otras personas interesadas en crear proyectos, se fundó en enero de 2018 la asociación Ametsak Sortzen (Creando Sueños), que tiene como misión fomentar el sector de las viviendas cooperativas y colaborativas en Euskadi. A partir de ésta se formó el grupo semilla de la cooperativa, de tipo intergeneracional, y formado actualmente por 15 personas, 7 de ellas menores. El proyecto de rehabilitación integral del caserío, que establecerá en él un total de 6 viviendas o unidades de convivencia, contempla no obstante una ocupación del edificio de hasta 20 usuarias. Las integrantes de Ametxe se han venido organizando desde su constitución como grupo interesado, primero, y como cooperativa, después, mediante una asamblea y sus diferentes comisiones de trabajo. El proyecto asume los principios de la sociocracia, o gobernanza dinámica, con los que se busca dirigir la convivencia en su futuro edificio enfocándola hacia el autogobierno de la comunidad y hacia el establecimiento de relaciones más horizontales entre sus miembros.

El entorno inmediato al proyecto lo definen las dispersas edificaciones que forman un pequeño barrio o zona rural que agrupa a 9 caseríos del municipio de Gordexola, cuya población es de menos de 2.000 habitantes. Éste es, por lo general, de escasa densidad y de marcada impronta rural. La finca adquirida se encuentra, igualmente, muy próxima al núcleo del municipio, a sólo unos pocos cientos de metros de su centro, alrededor del cual se distribuyen los diversos servicios básicos, como comercios, equipamientos escolares, deportivos o sanitarios, a los que accederán las cooperativistas de manera diaria una vez iniciada la convivencia en el

proyecto.

El valle de Gordexola y sus depresiones circundantes conforman una zona que ha sufrido escasamente los efectos de la industrialización, limitada durante el siglo XIX y prácticamente abandonada durante el siguiente. Esto es lo que la ha convertido en un entorno de marcado carácter rural, donde unos pocos núcleos urbanos, pertenecientes a municipios que por lo general no llegan a los 10.000 habitantes, concentran la mayoría de la actividad comercial así como los diferentes servicios y equipamientos del territorio. Todos estos núcleos y el conjunto del territorio especializado en la explotación agropecuaria que los rodea, dependen de un área metropolitana para otros usos o actividades más especializadas. Ésta, Bilbo, se encuentra situada solamente a unos 20 km al noreste del núcleo de Gordexola. Se puede tardar en llegar a ella desde el caserío unos 50 minutos en transporte público (autobús), o 20, si el trayecto se realiza en vehículo privado.

El proyecto arquitectónico de Ametxe, dirigido por Aiert Buruaga, se ha centrado en respetar al máximo la construcción unitaria del caserío, fundado en torno a 1660 como Casa Palacio. La intervención mantiene íntegramente la estructura previa de éste, compuesta por sus cuatro muros de mampostería, los cuales forman un cuerpo de unos veinte metros de largo por diez de ancho y, cuya altura, sumando la planta baja, sus dos niveles superiores y su cubierta de madera a cuatro aguas, alcanza los doce metros. En su interior, se han sustituido los antiguos forjados de madera por otros de características similares que se apoyan puntualmente en seis pilares de madera maciza, salvando la generosa luz de la crujía original. Todas las particiones interiores de la construcción se han realizado mediante sistemas de montaje en seco de madera o formados por entramados metálicos, con el objetivo favorecer las ocasionales modificaciones distributivas del proyecto y con el de reducir el coste energético de estas futuras operaciones.

En la planta baja del edificio se distribuirán la mayoría de los usos comunitarios y de los espacios colectivos del proyecto, como la cocina y el comedor comunitarios, su sala polivalente, el almacén, la lavandería y un espacio para las principales instalaciones colectivas, como la caldera de biomasa. En el entorno exterior del proyecto, cuya extensión alcanza los 40.000 m², se han proyectado asimismo diversos usos comunitarios como una huerta y otros espacios destinados al cultivo y para el cuidado de diversos animales, así como otros espacios de carácter más natural y otros para realizar actividades de tipo más lúdico.

Las viviendas, o unidades de convivencia, ocupan los dos niveles superiores del edificio de la cooperativa con una distribución uniforme. Así, estas dos plantas, la primera y la que se sitúa bajo cubierta, cuentan con una distribución prácticamente igual, con tres unidades de convivencia cada una, cuyas superficies oscilan entre los 44 y los 56 m². Todas las unidades del proyecto cuentan con un baño y un vestidor como espacio de almacenamiento, además de una gran sala de libre definición, donde situar el dormitorio principal, el salón y otros usos comunes. Todas las unidades se disponen en las esquinas de la antigua edificación para maximizar las posibilidades de ventilación y de asoleamiento naturales y las dos plantas de uso residencial del proyecto cuentan, además, con una sala de estar común para todas las unidades de 22 m². Estas salas, que también están dispuestas en esquina, se encuentran vinculadas al núcleo de comunicaciones del edificio, formado por la escalera y el ascensor, de nueva instalación.

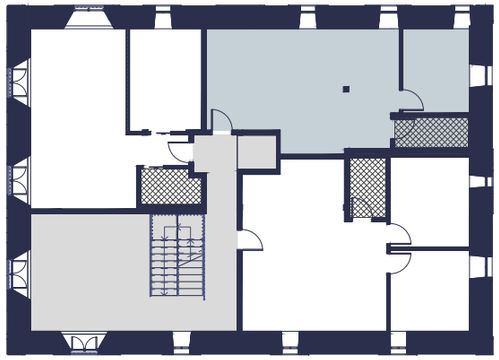
Las pequeñas unidades del proyecto de Ametxe, no obstante, también se han podido modificar ligeramente en cuanto a su distribución interior para dotarlas en algunos casos de algunos espacios de mayor intimidad. Este margen de adaptación de las unidades se ha realizado a expensas de las necesidades y las capacidades económicas de cada unidad de convivencia. El proyecto también prevé la posibilidad de modificar la distribución interior de las diferentes unidades de convivencia para poder incorporar en ellas nuevos espacios de trabajo o altillos.

Aprovechando el buen estado de los muros de mampostería de la construcción del caserío, de casi un metro de grosor, y por tanto con una gran capacidad de inercia térmica, se ha instalado en ellos solamente un aislamiento térmico de tipo convencional de lana de roca. La climatización en los meses fríos se realizará mediante la caldera de biomasa ya mencionada, que da servicio tanto a los espacios colectivos del edificio como a los privativos y se alimenta de la explotación controlada de leña de la propia finca rural del proyecto. Éste incorporará además la instalación de un sistema de recogida de las aguas pluviales, así como para la recuperación y el tratamiento de parte de las aguas grises producidas durante el día a día de la vida del edificio.

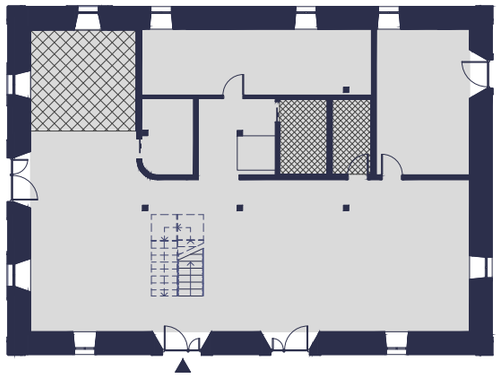
Ametxe

Sección transversal

El proyecto arquitectónico y su reorganización ejemplifica las posibilidades de rehabilitación del caserío tradicional propio de Euskal Herria, especialmente en su ámbito atlántico y montañoso, pero introduciendo técnicas y tecnologías modernizadas al tiempo que mantiene algunas de las funciones históricas relacionadas con la explotación agropecuaria.

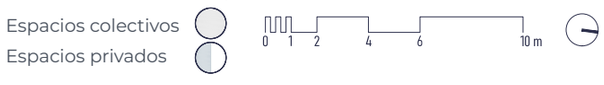


Planta tipo

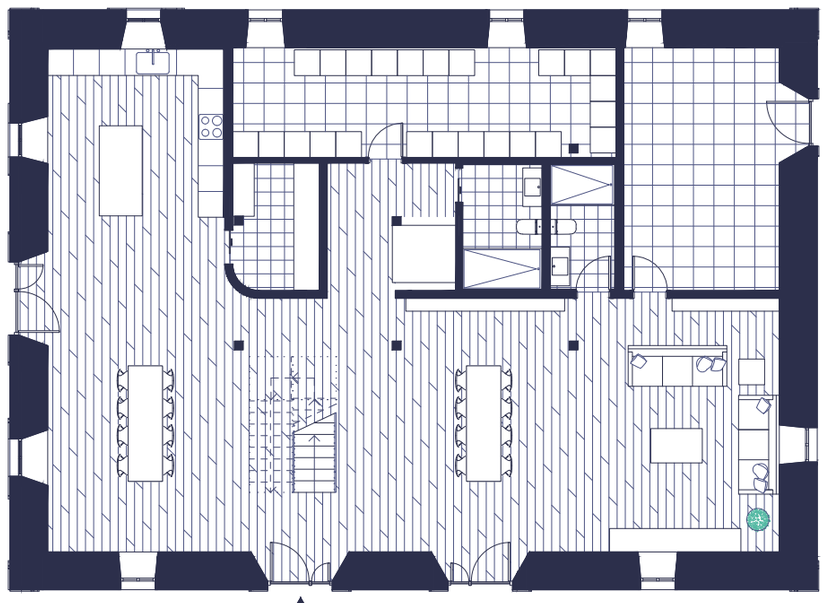


Planta baja

Ametxe



Planta primera - unidades de convivencia



Planta baja - detalle

PAX ASTRONAUTAS

Calle Montero, 12
Córdoba, Andalucía

Año de constitución de la cooperativa
2018

LA PROPIEDAD Y EL ACCESO AL SUELO

Estado del proyecto
Finalizado, habitado

Figura jurídica
Cooperativa

Modalidad de acceso al suelo
Compraventa

Régimen de la propiedad adquirida
Propiedad privada

Derecho de beneficio sobre las viviendas
Por parte de las personas individuales de la cooperativa

Derecho de venta sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa

Derecho de uso sobre las viviendas
Por parte de las personas individuales de la cooperativa

EL PROYECTO Y SU ENTORNO

Tipo de construcción
Rehabilitación

Actividades en planta baja
Uso residencial

Espacios comunes del proyecto
Lavandería y otros espacios comunitarios

Posibilidad de acceso a espacios del proyecto por parte de miembros ajenos a la comunidad
Sí (para colectivos locales y otras cooperativas)

LA COMUNIDAD Y SU ECONOMÍA

Coste económico de la parcela o del edificio a rehabilitar
420.000 €

Coste económico de la obra financiado por la entidad
405.600 € (rehabilitación integral)

Aportación económica inicial por cada unidad de convivencia
30.000 €

Aportación económica mensual por unidad de convivencia
Entre los 400 y los 600 €

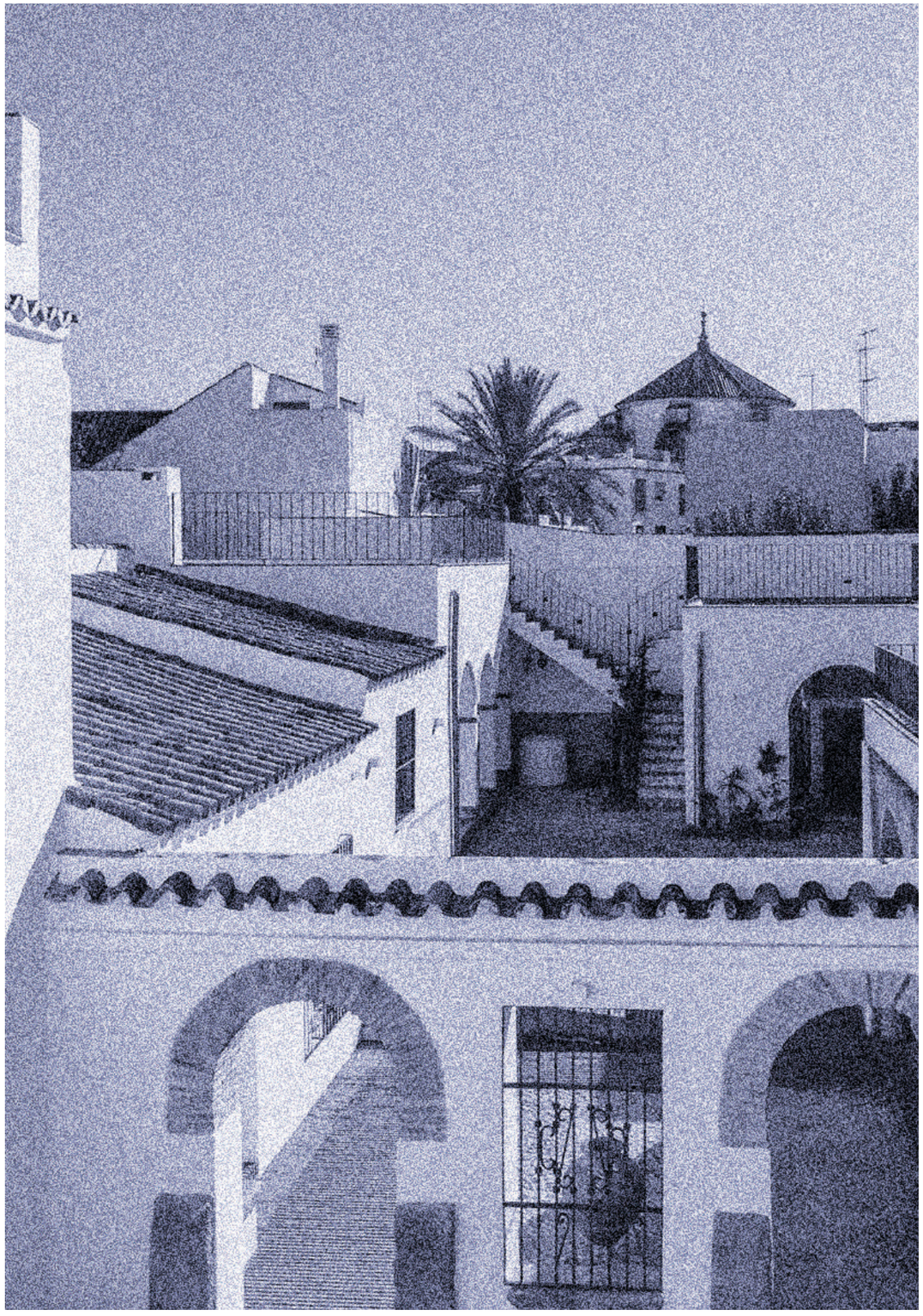
Posibilidad de realizar bienes o servicios para la entidad permutables por un porcentaje del aporte económico mensual
No

Unidades de convivencia u hogares que componen el proyecto
6

Número de personas que habitan en el proyecto
14

Modelo de organización de la entidad
Mediante asamblea

Participación de los usuarios en el diseño de las viviendas
En la elección de sus acabados exteriores e interiores.
En la definición de sus interiores (distribución de módulos y tabiques).
En la elección de la tipología de la vivienda (número de habitaciones y superficies).



Sergio Flores

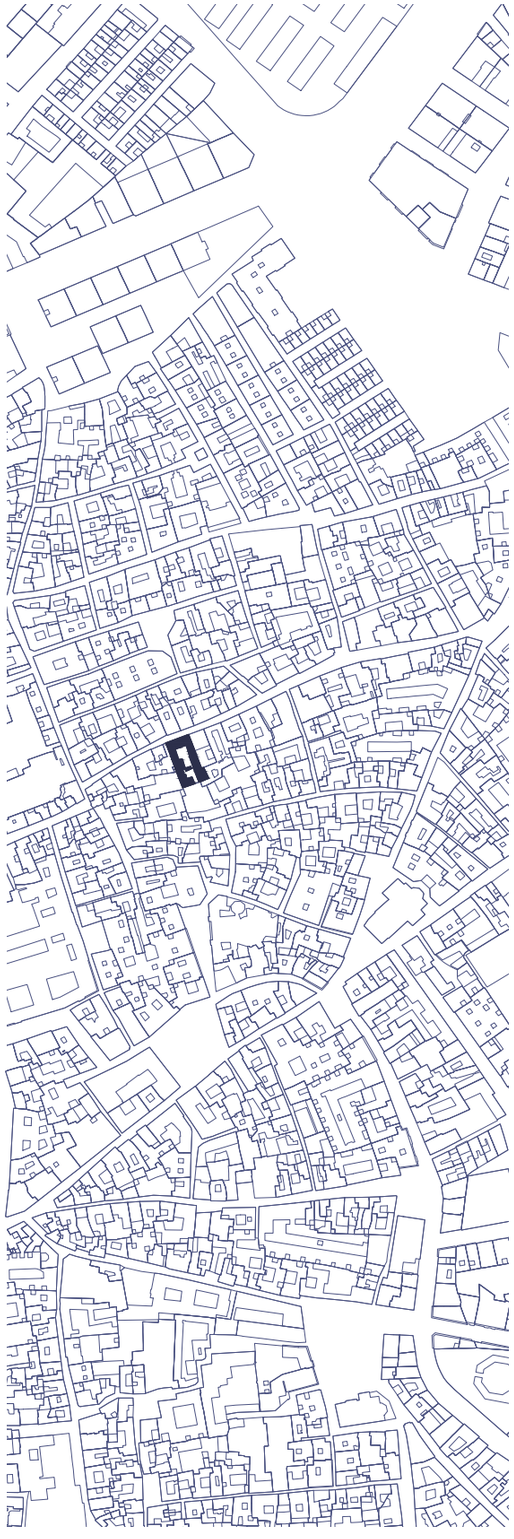
EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Oficina de arquitectura
Carlos Anaya Sahuco
Jacinta Ortiz Miranda (PLANEO Arquitectura y Urbanismo)
Gaia Redaelli (Studio Redaelli Speranza architetti associati)

Otras técnicas que han participado:
Daniele Callegari, Angel Molina, Elsa Franceschetto (colaboradoras)
Inmaculada Gómez Burgos (arquitectura técnica)
Teleco, 2b Ingenieros, Electric CB, Grupo Villatoro, Rafael Suarez y Ángel Luis León (instalaciones)
Rafael Diaz Lledó (constructora)

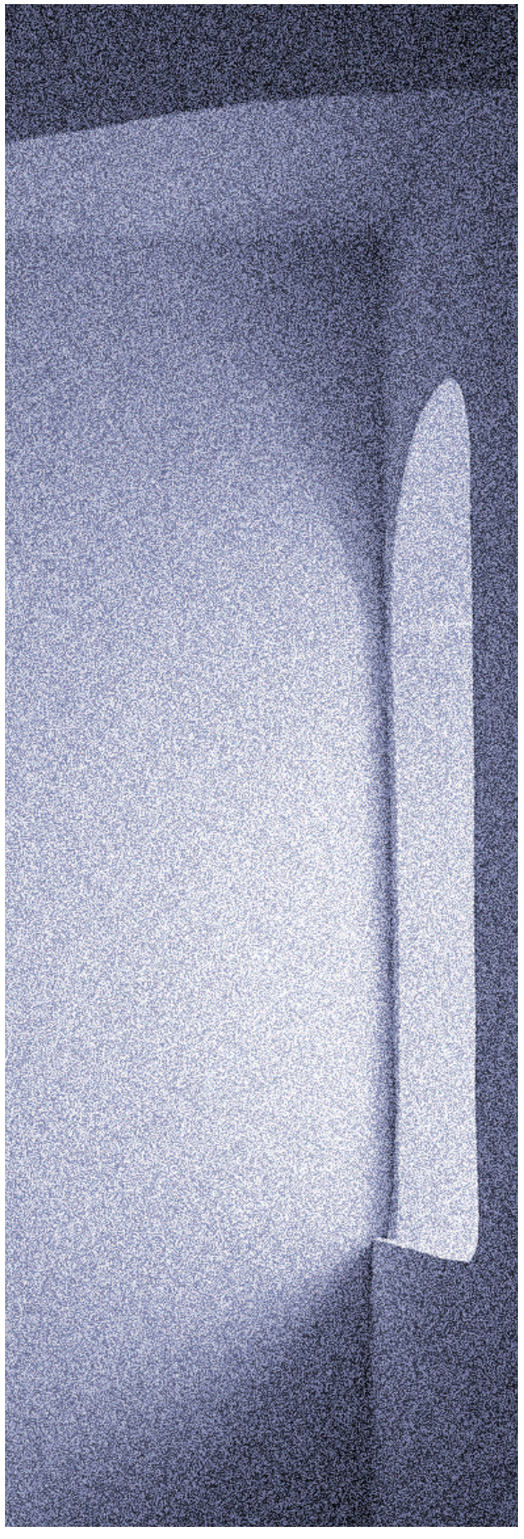
La Asociación Patios de la Axerquía (PAX) nace en la ciudad de Córdoba como una entidad sin ánimo de lucro destinada a integrar a la población local en la protección del patrimonio de su centro histórico mediante diversos proyectos de regeneración urbana orientados a frenar la especulación inmobiliaria. Especialmente interesada en las viviendas con patio, o “casas de vecino”, habituales del barrio cordobés de la Axerquía, la asociación ha buscado una protección desde una perspectiva más utilitaria que monumentalizadora de esta tipología tradicional. Así, se aproximan a ésta tipología idónea para responder a los efectos locales de la global emergencia climática, como posible célula básica para un modelo de ciudad más denso y compacto y, a su vez, más sostenible.

La Axerquía, un tejido urbano de origen medieval que originalmente comprendía el amplio conjunto de los arrabales orientales de la ciudad durante el período islámico, es hoy un conjunto protegido por la UNESCO tanto por su patrimonio material (por sus construcciones históricas, una compleja suma de sucesivas capas superpuestas a modo de palimpsesto en el que predominan aquellas de origen barroco) como inmaterial (por sus eventos y festividades, especialmente la de los Patios Cordobeses). El centro histórico de Córdoba ha sufrido, no obstante, el habitual y paulatino abandono de su población, así como el de la mayoría de sus actividades económicas, inclusive las terciarias, lo cual ha contribuido asimismo a la degradación de su patrimonio arquitectónico y de su entorno social. Se calcula que 50 casas patio se encuentran abandonadas o en venta y, también, que hasta unas 400 personas mayores viven solas en el barrio.



Sensibles a esta situación, y temiendo que el barrio acabe por convertirse en un blanco fácil de la gentrificación y especialmente de la turistificación, la Asociación PAX funda una primera cooperativa en el año 2018 y en el 2019 adquiere ya en el barrio de la Axerquía una casa patio, cuyos orígenes se remontan hasta el siglo XVIII. El inmueble, que contaba con más de 600 m² de superficie construida y debido a su condición de elemento protegido debía permanecer como una propiedad única e indivisible, encontró en la cooperativa la forma jurídica más apropiada tanto para su traspaso como para conservación. Se confronta así a la otra posible alternativa: la de ser adquirida por una empresa hotelera cuya oferta rechazaron sus antiguas propietarias a favor del colectivo de PAX.

Esta primera cooperativa fundada por la asociación PAX Astronautas se componía entonces por un grupo de 14 personas, con miembros entre los 35 y los 45 años, más sus descendientes entre los 4 y los 7 años. El proyecto, que ha contado también con el apoyo de Fiare Banca Etica, ha rehabilitado la casa patio, que llegó a albergar en su momento hasta 18 familias hacinadas en régimen de alquiler, para generar en ella un total de 6 unidades de convivencia. Con él, también se han estimulado otras propuestas en la Axerquía que pretenden aunar la rehabilitación de sus viviendas históricas con la recuperación de diversas actividades productivas del ámbito de la economía social y solidaria, así como otras



Sergio Flores

Sergio Flores

de orientación exclusivamente habitacional organizadas desde la misma asociación y enfocadas hacia la realización de un proyecto de envejecimiento activo en el barrio.

El proyecto arquitectónico de PAX Astronautas, redactado en el año 2020 y ejecutado entre éste y el 2022, ha sido llevado a cabo por varias de sus socias fundadoras, ya que el grupo cuenta con varias profesionales de la arquitectura y la antropología, lo cual también ha facilitado la toma de decisiones durante todo el proceso de diseño, beneficiado a su vez al tratarse de un grupo reducido. La propuesta definitiva se ha centrado mayormente en mantener el conjunto de edificaciones de diferentes épocas de las que se componía la propiedad adquirida, las cuales habían ido ocupando el total del perímetro de la parcela, y rodeando el vacío central que forma su gran patio interior, el cual se presenta ligeramente escalonado y dividido entre diferentes espacios y plataformas.

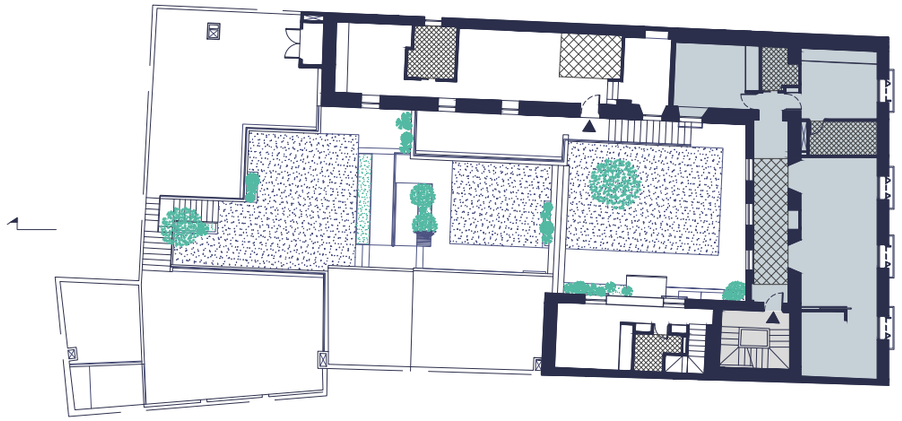
Se ha procurado especialmente la renaturalización de este espacio principal, lugar de reunión, de ocio y, a la vez, de comunicación y distribución entre las diferentes unidades de convivencia. Se han podido pues introducir especies vegetales de mayores dimensiones y de origen mediterráneo (pequeños árboles, arbustos), comparado con aquellas plantas de maceta habituales en los patios de las casas de la Axerquía, muchas veces únicamente instaladas fugazmente por motivo del Festival de los Patios Cordobeses y de escaso valor ecológico. Con estas medidas, más el aprovechamiento de las benéficas propiedades de este tipo de patios que, gracias a sus controladas dimensiones o su orientación apropiada norte-sur y la elevación comedida de sus construcciones adyacentes, reducen el efecto de la isla de calor propio de los centros urbanos contemporáneos. Revalorizan también de esta forma aquella alternativa más compacta pero a la vez muy porosa de la tradicional “ciudad patio”, cuyo ejemplo local, el de la antigua capital andalusí, recoge la hibridación de diferentes modelos y orígenes tanto grecolatinos como islámicos.

El conjunto preexistente de la antigua casa de vecinos, formada por la adición de pequeñas edificaciones con muros de mampostería, ladrillo o tapia, y en general de una sola crujía, está dispuesto principalmente en planta baja, aún con varias adiciones en planta primera. Su combinación de cubiertas planas e inclinadas produce diversos aterrazamientos, compartidos o exclusivos de las diferentes unidades de convivencia del proyecto, así como algunos balcones, porches y escaleras comunitarias. La rehabilitación de estas construcciones de tamaño y proporción variadas ha producido una suma de nuevas viviendas muy diversas, pero a las que se les ha dado una configuración similar. Así, se las ha dotado de nuevos servicios (cocina, baños) y todas ellas cuentan con 2 o 3 dormitorios, un espacio común y un salón-comedor integrado a la cocina en mayor o menor medida según las posibilidades de cada unidad. Éstas también cuentan con nuevas instalaciones de control climático más sostenibles y de alto rendimiento, como la de aerotermia, destinada a la calefacción y la refrigeración del aire en el interior de las viviendas, así como de suelos radiantes.

La cooperativa también cuenta con algunos espacios comunitarios, como salas de reunión o el de su lavandería compartida, además del patio, cuyos espacios semiexteriores complementarios (zaguanes, porches) lo convierten en el lugar más central y habilitado del proyecto para realizar sus actividades comunitarias e incluso aquellas abiertas a más vecinas de la Axerquía. El grupo valora, no obstante, incorporar en un futuro nuevos espacios colectivos interiores, especialmente algunos destinados a las inquilinas más jóvenes (como salas de estudio y de juego) y, dado el éxito de su integración en el compacto centro histórico de Córdoba, los miembros de PAX Astronautas también se han planteado deshacerse del total de sus vehículos privados a excepción de uno de ellos.

El proyecto ha privilegiado asimismo la rehabilitación del conjunto, cuya estructura aún se encontraba en un buen estado, con aquellas técnicas constructivas tradicionales propias del tejido arquitectónico de la Axerquía. Gracias a esto, se han vuelto a calar todos los muros del edificio y se han empleado para el resto de acabados e intervenciones necesarias materiales de reducido impacto ecológico como los pavimentos hidráulicos, el ladrillo o la madera. La cooperativa se ha hecho servir asimismo de constructoras y de trabajadoras locales para ejecutar el proyecto de rehabilitación, cuyos resultados ya han obsequiado a la Asociación PAX con diversos premios destinados a reconocer propuestas innovadoras en materia de patrimonalización, por lo que ahora la entidad también participa de otras fundaciones y encuentros destinados a incorporar a la ciudadanía en procesos de renovación urbana con afán ecosocial.

Sección longitudinal

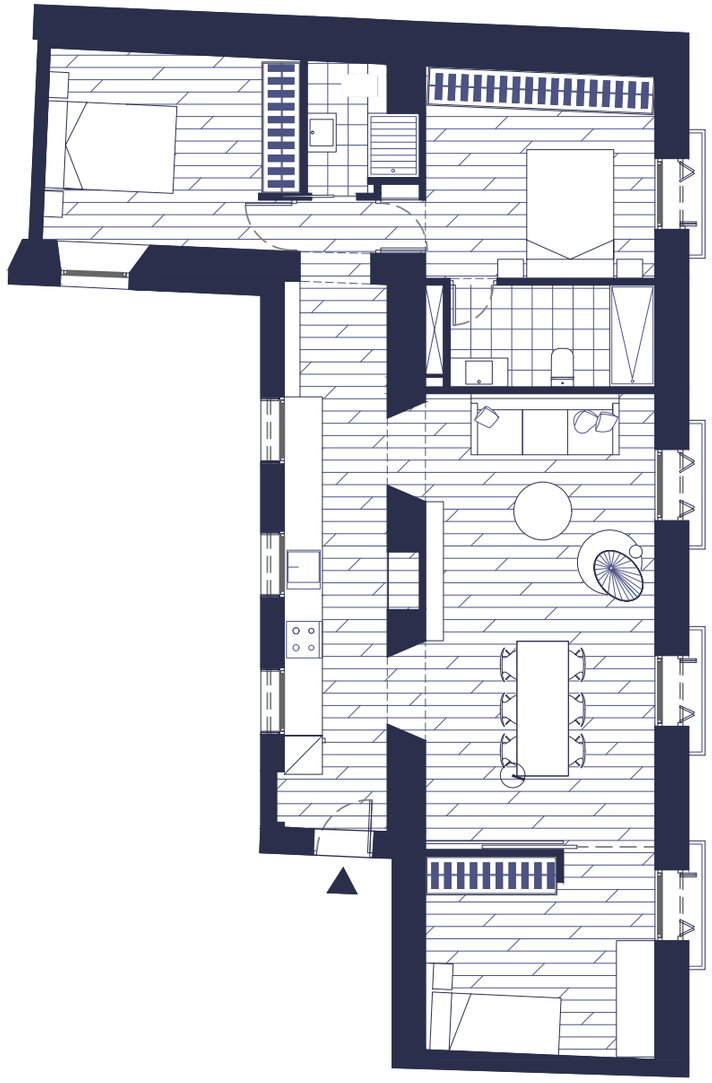


Planta primera

Planta baja

Espacios colectivos
Espacios privados

0 1 2 4 6 10 m



Unidad de convivencia - T3

0 1 2 3 5 m

Uno de los principales intereses arquitectónicos de la distribución tipológica del proyecto es la adecuación del conjunto a las 6 unidades de convivencia sin intervenciones anexas de obra nueva, tratando de respetar la volumetría e identidad simbólica del patio en torno al que revolucionan los alojamientos. Ésta queda resuelta a partir de subdivisiones menores que compartimentan el conjunto generando separaciones para cada hogar y manteniendo la unidad del conjunto.

Sergio Flores

LA CHALMETA

Carrer de Micaela Chalmenta, 7-9
Barcelona, Catalunya

Año de constitución de la cooperativa
2018

LA PROPIEDAD Y EL ACCESO AL SUELO

Estado del proyecto
Finalizado, habitado

Figura jurídica
Cooperativa

Modalidad de acceso al suelo
Cesión de uso de una propiedad pública

Régimen de la propiedad adquirida
Propiedad pública municipal

Derecho de beneficio sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa

Derecho de venta sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa

Derecho de uso sobre las viviendas
Por parte de las personas individuales de la cooperativa

EL PROYECTO Y SU ENTORNO

Tipo de construcción
Obra nueva

Actividades en planta baja
Locales comerciales y locales para uso de la entidad

Espacios comunes del proyecto
Lavandería y otros locales comunitarios para realizar reuniones, comidas, talleres y actividades

Posibilidad de acceso a espacios del proyecto por parte de miembros ajenos a la comunidad
Sí (espacio de cuidados, local de coworking y una tienda de agroconsumo ecológico)

LA COMUNIDAD Y SU ECONOMÍA

Coste económico de la parcela o del edificio a rehabilitar
Cesión gratuita (suelo municipal, sujeto a un cánon)

Coste económico de la obra financiado por la entidad
4.500.000 €

Aportación económica inicial por cada unidad de convivencia
Entre los 16.500 y los 33.000 €

Aportación económica mensual por unidad de convivencia
Entre los 360 y los 620 €

Posibilidad de realizar bienes o servicios para la entidad permutables por un porcentaje del aporte económico mensual
Sí (durante el proceso de formación de la entidad)

Unidades de convivencia u hogares que componen el proyecto
32

Número de personas que habitan en el proyecto
62

Modelo de organización de la entidad
Mediante asamblea, comisiones y grupos de trabajo (permanentes y efímeros, respectivamente)

Participación de los usuarios en el diseño de las viviendas
En la elección de sus acabados exteriores e interiores.
En la elección de la tipología de la vivienda (número de habitaciones y superficies).

José Hevia

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

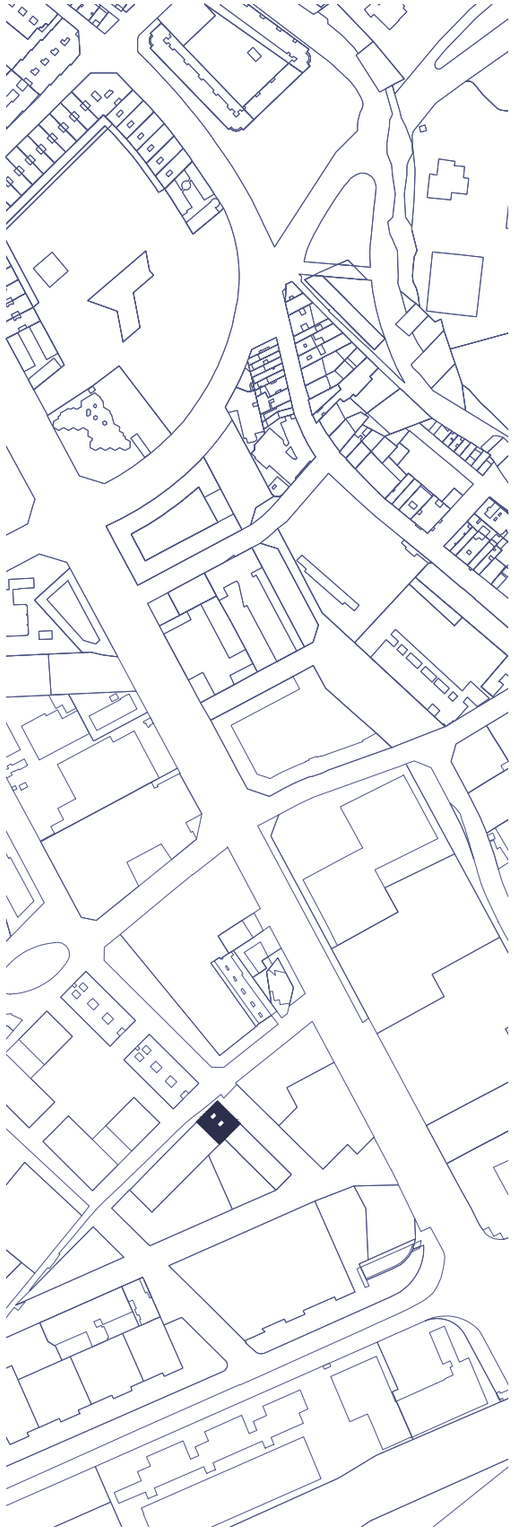
Oficina de arquitectura
Pau Vidal Arquitectes
Vivas Arquitectos

Otras técnicas que han participado
Antoni Giménez (aparejador)
Arquitectura sana (sostenibilidad)
DOCEESE (empresa constructora)
Eletresjota Tècnics Associats (ingeniería)
Lidia Martín Santolaria, Bernat Pedro (colaboradoras)
Playtime (renders)
SASCO (instalaciones)
Xavier Falguera (estructura)

El colectivo de La Chalmeta se forma en el año 2018, tras la adjudicación de un solar destinado a viviendas de protección oficial (VPO) con derecho de superficie a cooperativas a la de Llar Jove – Marina Prat Vermell. Esta cooperativa había sido expresamente creada para participar en el concurso del solar e inicialmente estaba formada por 32 integrantes que han continuado durante todo el proceso de adjudicación y de diseño del proyecto, que finalmente acoge a un total de 62 usuarias.

El solar del proyecto, propiedad del Ajuntament de Barcelona y cedido a la cooperativa por un período mínimo de 75 años, se encuentra en el barrio de la Marina del Prat Vermell al oeste del Montjüic, donde los asentamientos barraquistas habían abundado durante todo el siglo XX entre usos agrícolas e industriales. La cooperativa adopta la tradición obrera y migrante de su barrio a través de su nombre, adaptando el de la calle del solar adjudicado, que homenajea a la feminista socialista Micaela Chalmeta, de origen valenciano y figura destacada del movimiento cooperativista catalán de principios del siglo XX.

El grupo de La Chalmeta, formado por



Vivas Arquitectos

un alto porcentaje de vecinas del barrio (el 40% de ellas ya vivían en la Marina del Prat Vermell mientras que un 56% residían en el distrito de Sants-Montjüic), es de carácter intergeneracional, de mayoría femenina (un 56% de las vecinas) y con un alto porcentaje de unidades de convivencia cuyo único miembro es una mujer (el 33%). Así, el grupo se apoya tanto en esta vinculación previa de muchas de sus usuarias con el barrio como en el origen diverso de otras muchas, tanto en términos culturales como geográficos, para integrar el proyecto en un barrio con gran expectativa de crecimiento demográfico (de hasta 25.000 habitantes más en los próximos años). El colectivo pretende ayudar a dinamizar el entorno renovado gracias a los espacios de uso comunitario del proyecto situados en su planta baja, que están abiertos ocasionalmente al barrio o directamente planteados para estar a su servicio, como en el caso de la cooperativa de consumo alimentario Keras Buti.

El grupo prevé incluir un servicio de acompañamiento continuo que mejore tanto la gestión y la convivencia entre sus miembros para mejorar la integración y cohesión internas así como para posibles mediaciones en sus futuros conflictos, en una comunidad que supera con creces el tamaño de la mayoría de proyectos de vivienda cooperativa del Estado. Este acompañamiento del grupo también ha proporcionado a sus miembros diversas formaciones dirigidas a una gestión más eficiente de la energía y de los recursos, con la intención de alcanzar un mayor grado de sostenibilidad durante el conjunto la vida útil del edificio y el consecuente ahorro en los gastos. El grupo también contempla, siguiendo los principios de ayuda mutua, la creación de un fondo de solidaridad común de hasta 100.000 € con el objetivo de hacer frente a los posibles impagos de cuota de sus miembros, así como de otro fondo especial de reserva creado a partir de un porcentaje de los beneficios estimados de las aportaciones mensuales de las socias destinado a financiar una nueva cooperativa para las usuarias en caso de que la

cesión de uso a 75 años no se renovase.

El edificio, proyectado por Pau Vidal y Vivas Arquitectos, se compone de dos volúmenes de 4 y 8 alturas, trabados por las diferentes pasarelas y espacios comunes que dan acceso a sus viviendas y perforados por 4 patios abiertos también a estos espacios. Los dos patios de mayor tamaño se prolongan hasta la planta baja distribuyéndose a su alrededor la mayoría de los locales comunitarios de la cooperativa: una sala polivalente, un espacio de cuidados, una lavandería colectiva, una cocina-comedor colectivas y otros espacios de trabajo y de reunión para grupos, así como la cooperativa de consumo de libre acceso. El resto de espacios comunes, de configuración más difusa, están destinados principalmente al desplazamiento y son de tipo semiexterior o completamente exterior. Se distribuyen por el conjunto del edificio, así como en la cubierta de su volumen más pequeño, donde se plantea un uso de terraza-jardín al aire libre de acceso exclusivamente comunitario.

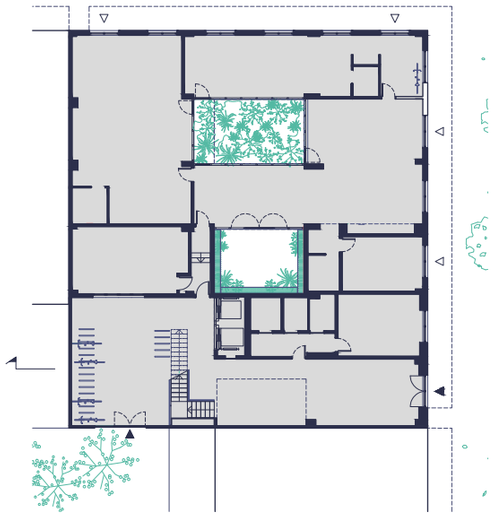
El conjunto de las 32 viviendas del proyecto, o unidades de convivencia, tienen su acceso a través de estos espacios comunes de distribución y todas ellas están formadas por una adición de módulos. Estos, de 16 m² de superficie, buscan favorecer la flexibilidad y el intercambio de usos, algo que se aprecia también en su división interna ya que, en un solo módulo, se pueden combinar las piezas húmedas de baño y cocina. En el volumen más pequeño se ubican las unidades de menor tamaño, de 3 y 4 módulos (con 1 o 2 dormitorios, además de una sala y las piezas húmedas), con 48 y 64 m² de superficie respectivamente. En el otro volumen, las unidades tienen un mínimo de 5 módulos (3 dormitorios) y unos 80 m², aunque algunas de ellas cuentan con medio módulo adicional alcanzando los 88 m². Cada planta del edificio es en sí diferente gracias a la diversidad tipológica y al número de miembros que ocupan cada unidad de convivencia. Asimismo, todas las viviendas y los diferentes espacios comunes del proyecto se encuentran adaptados a la movilidad reducida, facilitando la accesibilidad de aquellas vecinas con diversidad funcional como el propio proceso de envejecimiento del conjunto de las integrantes del proyecto.

Para la ejecución del proyecto se ha priorizado el uso de materiales sostenibles, en especial aquellos de origen orgánico y de menor impacto ambiental, como la madera, la cerámica o la cal. También se ha fomentado un enfoque biofílico para el edificio previendo la instalación de plantas en sus fachadas con el objetivo de mejorar su comportamiento térmico (todas ellas son ventiladas y en ocasiones reforzadas con un aislamiento exterior complementario de tipo SATE). Para reducir las pérdidas energéticas del edificio, también se han incorporado otros aislantes adicionales, como el algodón reciclado, carpinterías de madera de las viviendas o doble vidrio. Gracias a la instalación de sistemas de bajo caudal, temporizadores en los grifos o de sistemas de descarga de doble flujo, se prevé la reducción del consumo de agua de hasta un 25% respecto a un edificio convencional con un grado similar de ocupación. El edificio también cuenta con otros sistemas de control inteligentes para mejorar su comportamiento energético como la automatización parcial de su iluminación de tipo LED.

Se ha evitado la instalación de gas, normalmente requerida para la alimentación de las calderas de agua caliente sanitaria (ACS), gracias a la conexión del edificio a la nueva red urbana de calor y frío (District Heating and Cooling, DHC) ubicada en el subsuelo. Con esta red, instalada por el Ajuntament de Barcelona, se consigue reducir drásticamente el consumo energético del edificio, y con éste la reducción de sus emisiones de CO_2, además de eliminar la instalación y el mantenimiento de diversos tipos de maquinaria con la consecuente reducción de coste global del proyecto.

Planta tipo

Sección transversal

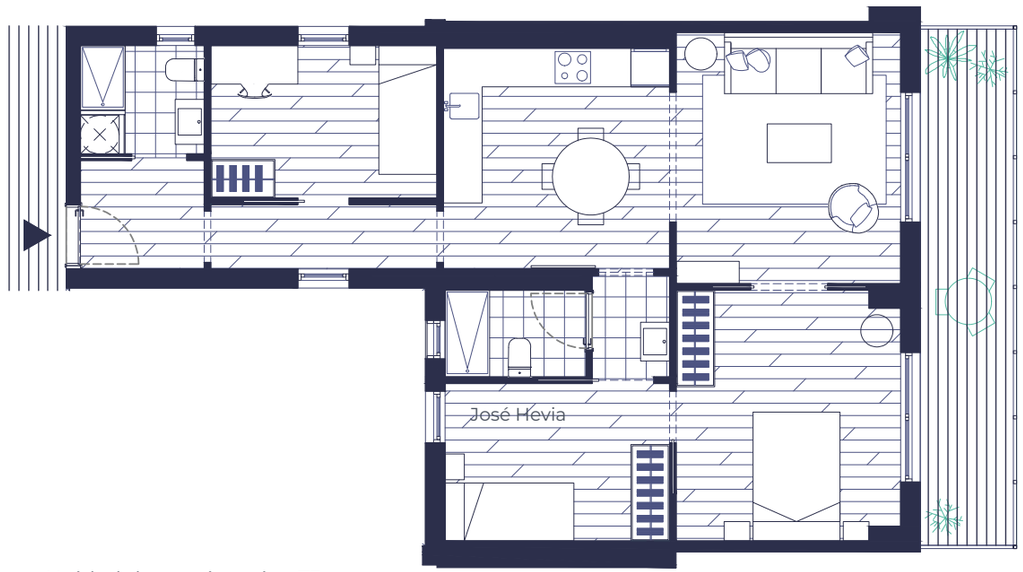


Planta baja

Espacios colectivos
Espacios privados

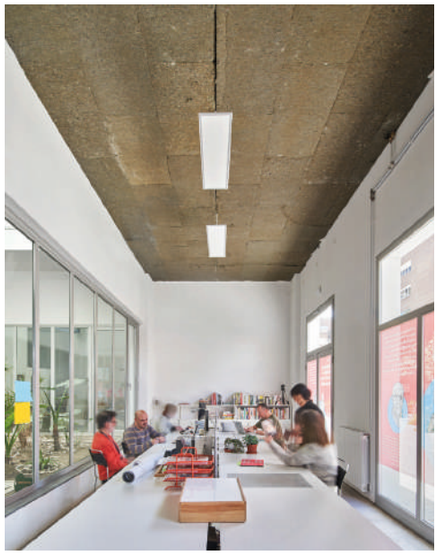
José Hevia

0 2 4 8 12 20 m



Unidad de convivencia - T3

0 1 2 3 5 m



José Hevia

Se puede interpretar la distribución en planta de La Chalmeta como una revisión de las tipologías profundas típicas del Eixample barcelonés con varios patios interiores que facilitan el asoleo y ventilación pero que, sin embargo, está atravesada por una pasarela que en perpendicular da acceso a las diferentes unidades de convivencia.

AXUNTASE

Caraviés
Lugo de Llanera, Asturies

Año de constitución de la cooperativa
2018

LA PROPIEDAD Y EL ACCESO AL SUELO

Estado del proyecto
La entidad cuenta con solar y con proyecto arquitectónico (no construido)

Figura jurídica
Cooperativa

Modalidad de acceso al suelo
Compraventa

Régimen de la propiedad adquirida
Propiedad privada

Derecho de beneficio sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa

Derecho de venta sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa

Derecho de uso sobre las viviendas
Por parte de las personas individuales de la cooperativa

EL PROYECTO Y SU ENTORNO

Tipo de construcción
Obra nueva

Actividades en planta baja
Locales gestionados por la entidad

Espacios comunes del proyecto
Biblioteca, espacio para coworking, comedor y locales comunitarios

Posibilidad de acceso a espacios del proyecto por parte de miembros ajenos a la comunidad
Sí (para miembros o entidades de la localidad)

LA COMUNIDAD Y SU ECONOMÍA

Coste económico de la obra financiado por la entidad
6.000.000 € (obra nueva, parcela incluida)

Aportación económica inicial por cada unidad de convivencia
10.000 € (importe mínimo)

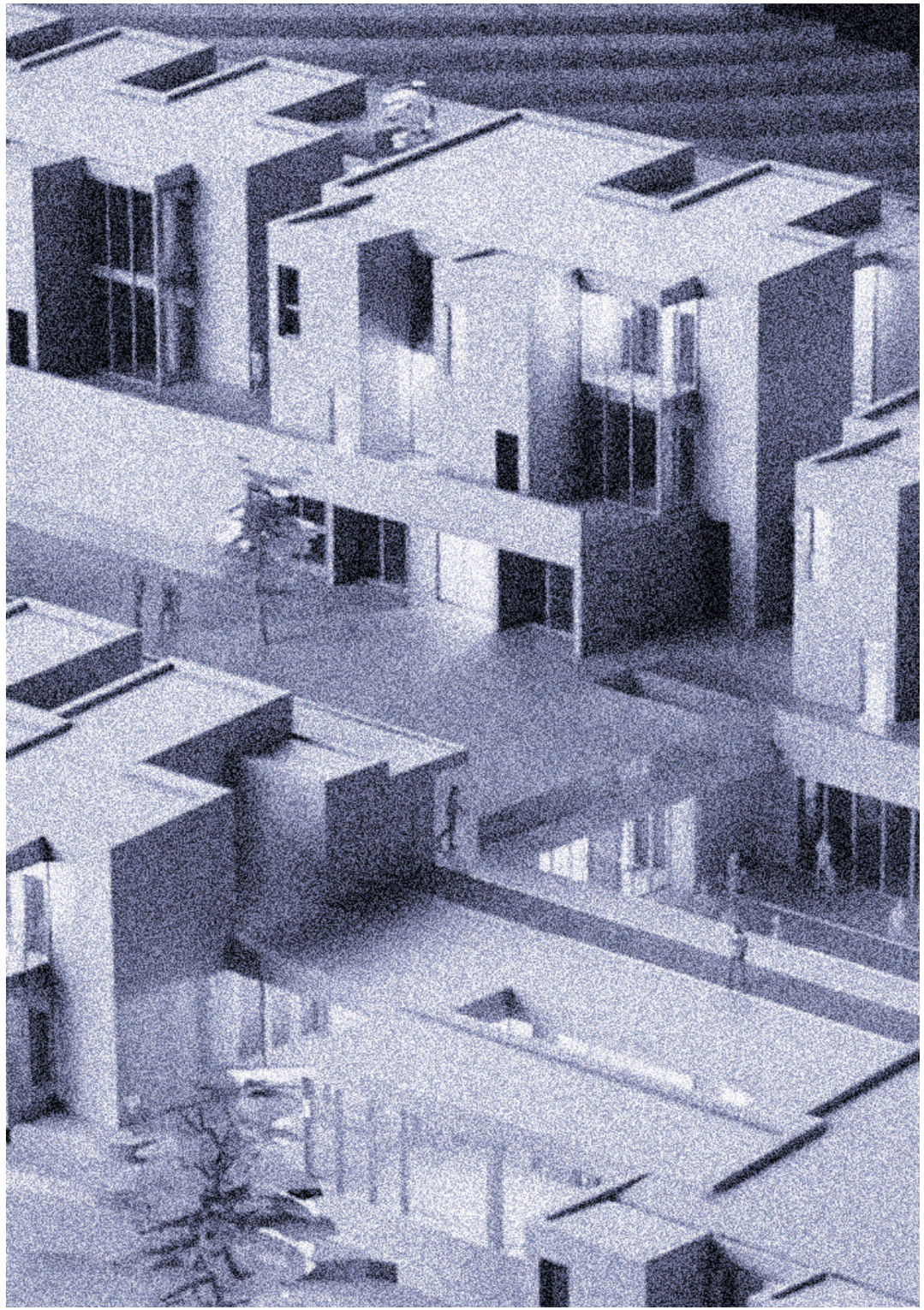
Posibilidad de realizar bienes o servicios para la entidad permutables por un porcentaje del aporte económico mensual
Sí

Unidades de convivencia u hogares que componen el proyecto
36

Número de personas que habitan en el proyecto
50-60 (previstas)

Modelo de organización de la entidad
Mediante asamblea y comisiones de trabajo

Participación de los usuarios en el diseño de las viviendas
En la elección del tipo y del número de los elementos de fachada (ventanas, espacios semiinteriores,...).
En la elección de sus acabados exteriores e interiores. En la definición de sus interiores (distribución de módulos y tabiques). En la elección de la tipología de la vivienda (número de habitaciones y superficies).



EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Oficina de arquitectura
F5 Proyectos y Arquitectura

Otras técnicas que han participado
Asociación Los Glayus (particippción)
Diego Marcos Velasco (arquitectura técnica)
Isabel Cigales Jirout (asesoría económica)
Javier Fernández Díaz (comunicación)
Mayo Seco (estructura)
Nieves Cigales Jirout (asesoría legal)
Boprisa (constructora)
Astuvasa (instalaciones)

Axuntase nace como una asociación en el año 2015 después de que un pequeño grupo original, formado por cinco mujeres, decidiese poner en marcha un proyecto de vivienda colaborativa en Asturies. Tras organizar diferentes jornadas sobre modelos alternativos de convivencia, contactar con otros colectivos afines y estudiar otros proyectos cooperativos y de *cohousing* ya existentes o en formación del Estado español, sus primeras integrantes deciden entonces contactar con hasta un total de 36 ayuntamientos del rural asturiano que pudisesen estar interesados, decidiéndose finalmente por el de Lugo de Llanera. Allí, acceden a una parcela mediante compraventa situada en la localidad de Caraviés.

En todas las opciones sopesadas primaba la intención de establecerse en un entorno rural, pero al mismo tiempo cercano a aquellos servicios más imprescindibles y de los lugares de trabajo presenciales. De ahí la idoneidad de Caraviés, una población pequeña que engloba a diversas viviendas aisladas y que está organizada por un patrón de parcelas agrícolas de tamaño pequeño y caminos rurales, pero que a la vez también se encuentra próximo a aquellos tejidos productivos y residenciales periurbanos dependientes

F5 Proyectos y Arquitectura

de Oviedo y ubicados mayormente al norte de su dispersa área metropolitana.

En el 2018, el grupo se constituye definitivamente como una cooperativa después de sopesar otros tipos de constitución legal, mientras que Axuntase como asociación sigue existiendo de manera paralela a este proyecto específico con el doble objetivo de promover tanto los diferentes modelos alternativos de covivienda en la comunidad como la fundación de nuevas cooperativas de vivienda en Asturies. Al ser la población de ésta una de las más envejecidas de la Unión Europea, el grupo de Axuntase, que oscila entre las 50 y las 60 personas, insiste en la importancia de construir una comunidad verdaderamente intergeneracional en la que tenga cabida la cocrianza de sus integrantes más pequeñas y se fomente el relevo de sus miembros. Con ello se quieren alejar de aquella tentación, que han observado en otros proyectos, de conformar una comunidad aislada y envejecida sin solución de continuidad tanto para sus miembros como para su entorno. Para evitarlo se han establecido diferentes cupos según varias franjas de edad promoviendo la diversidad y proyectando un desarrollo sostenible y controlado del conjunto de miembros de la cooperativa. Se prevén unidades de convivencia especiales, de mayor tamaño, para alojar a familias que ya cuenten con descendencia.

Las diferentes integrantes de Axuntase, las cuales han accedido a su participación en la cooperativa con una aportación inicial proporcional a sus ingresos y a su patrimonio, han planteado igualmente la planificación de diferentes sesiones con profesionales expertos en la gestión de grupos y de conflictos para asegurar el buen funcionamiento del proyecto desde sus primeros pasos. El colectivo de Axuntase pretende establecerse como una nueva centralidad en el entorno rural de Caraviés, en el que se proyectan crear nuevos puestos de trabajo estables, necesarios para el funcionamiento de los diferentes servicios comunitarios de la cooperativa (cuidados, cocina, mantenimiento),

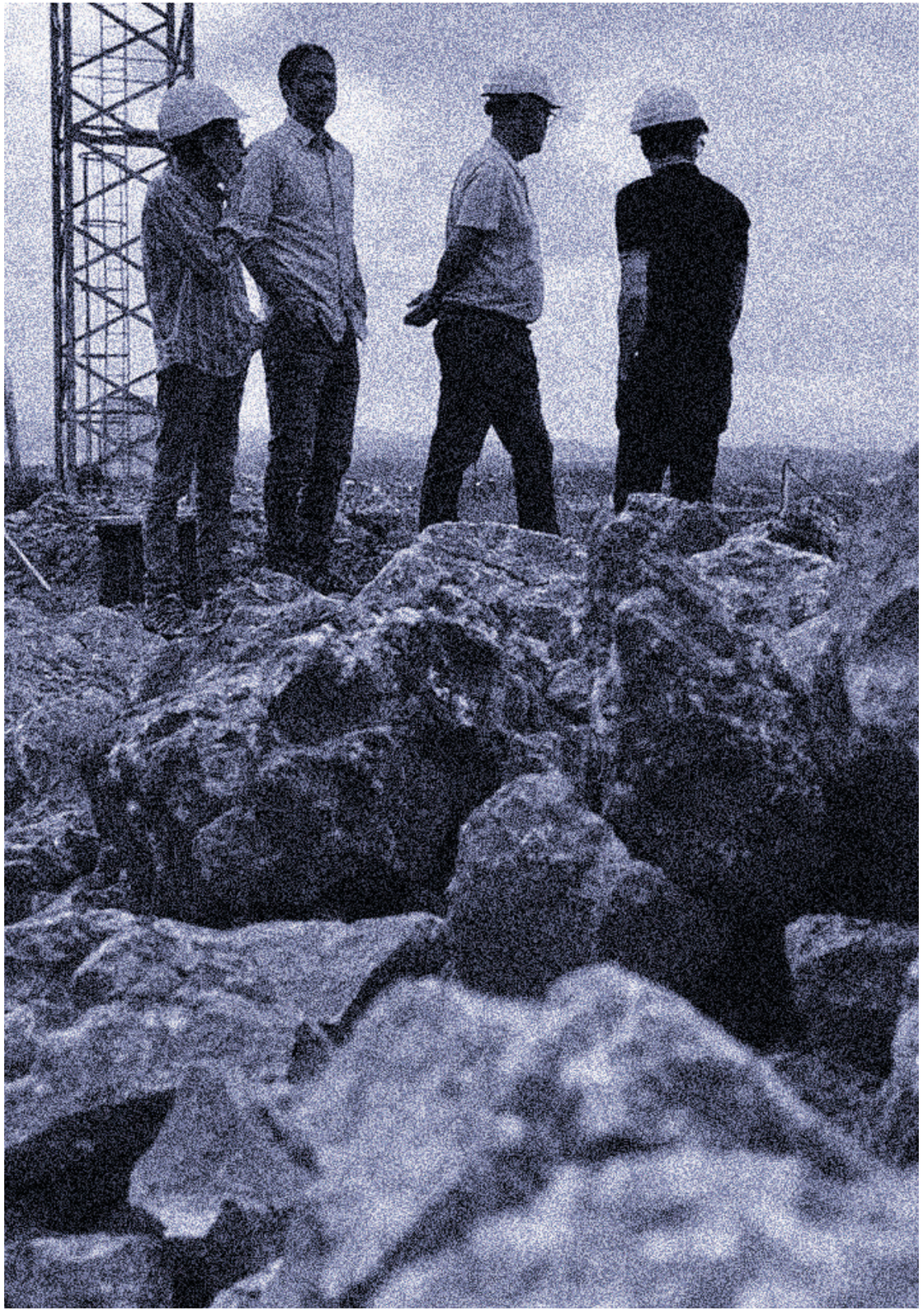
así como integrarse en las redes de consumo y de producción locales, e incluso constituir la primera comunidad energética de Asturies que prevé en un futuro cercano dar servicio a la totalidad de la población del concejo de Lugo de Llanera.

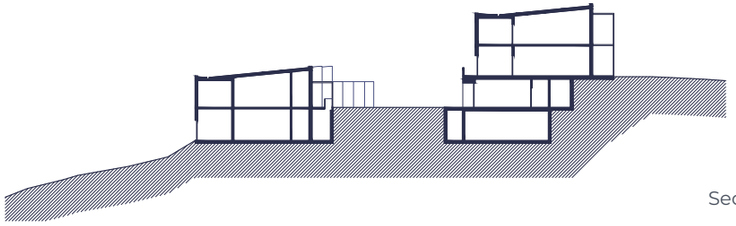
La cooperativa planea clasificar los diferentes espacios comunitarios del edificio según su grado de accesibilidad: aquellas personas ajenas al proyecto pero sin embargo residentes en Caraviés o en sus cercanías podrán utilizar tanto su sala polivalente, su *coworking*, así como diferentes talleres o despachos, algunos de ellos especialmente ideados para el personal externo. Entre los espacios comunitarios exclusivos para las integrantes del proyecto se incluyen las diversas salas de ocio, la lavandería, los espacios de secado de la ropa, los cuartos para las personas invitadas y la cocina-comedor central, prevista para dar servicio hasta el máximo de 60 miembros que constituyen el límite ocupacional previsto de la cooperativa y que sumará hasta un total de 1.900 m² de zonas comunes.

El proyecto arquitectónico, redactado por el despacho de F5 entre los años 2019 y 2022, se encuentra actualmente en ejecución y se prevé acabado para finales de 2024 o principios de 2025. La propuesta se adapta a la desigual pendiente del terreno, cuya parcela alcanza casi los 10.000 m², disponiendo dos barras de planta baja más una o dos alturas, paralelas a la inclinación natural y trabadas conjuntamente en un esquema en “H”. Su centro hace las veces de punto de acceso, de distribución y de reunión de las principales zonas comunes del proyecto. También funciona como barrera entre los espacios exteriores con diferente grado de acceso y dispuestos a diferente altura, a modo de patio o de plataforma, adaptándose así a la forma del terreno, el cual también permite disponer de algunos espacios semienterrados y menos expuestos.

Estas dos barras principales que alojan a las unidades de convivencia a modo de pareados se dividen a su vez en varios subgrupos, parcialmente dislocados y perforados por diferentes espacios semiexteriores (patios, terrazas), o por los quiebros en la fachada, desdibujando las masas del conjunto, que pretende mimetizarse con la escasa densidad de los tejidos residenciales circundantes. Todas las unidades de convivencia del proyecto parten de una configuración básica común que incluye una cocina-salón-comedor central. Alrededor de ésta se organiza toda la vivienda, más un vestíbulo, una galería terraza, uno o dos baños y dos o tres habitaciones, según el tamaño de la tipología (de las 36 unidades del proyecto, 28 serán de la tipología pequeña, de dos habitaciones y 8 de la grande, con tres).

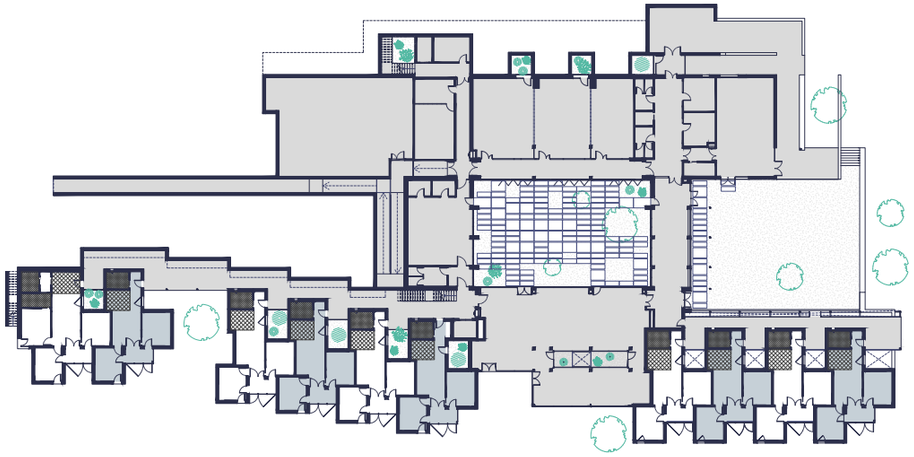
A todas las unidades de convivencia se accede mediante unos corredores-galería, semiexteriores y sin climatizar, que dibujan diferentes recorridos no lineales, de sección variable y que disponen unos espacios más amplios frente a las viviendas. Pretenden funcionar como vestíbulos abiertos apropiables por su vecinas. Las galerías con las que cuentan todas las unidades, todas ellas orientadas hacia el sur, se han proyectado para funcionar como acumuladores de aire caliente durante el invierno, funcionando a modo de invernaderos, mientras que en los meses de calor contribuirán a la ventilación cruzada de la vivienda, al ser practicables. El proyecto también procura un elevado grado de aislamiento térmico de las diferentes unidades dada la condición aislada y a la vez fragmentada del conjunto. Apuesta también por la disposición de unas instalaciones eficientes y que empleen mayormente una energía de origen sostenible, aquella que proviene de las placas fotovoltaicas previstas en las diferentes cubiertas del edificio.





Sección transversal

Planta primera



Planta semisótano

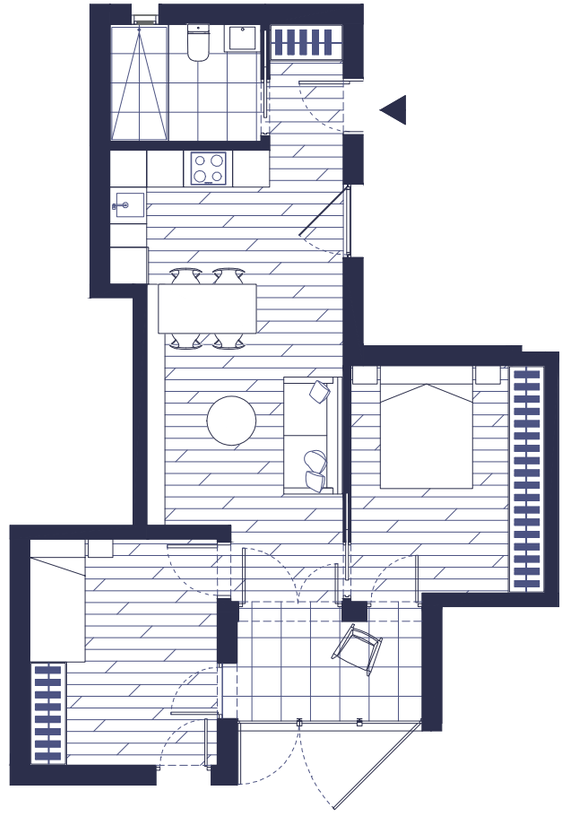
Espacios colectivos

Espacios privados

La implantación del proyecto en la parcela parte de la agregación en dos franjas de las unidades de convivencia que van repitiendo rítmicamente la misma tipología. Solo en los casos extremos de estas agrupaciones en racimo, aparecen en forma de estancia adicional tipologías con mayor superficie.

La composición de los huecos de las tipologías residenciales se abre hacia el sur, desde conde recibe radiación solar directa, mientras mantiene la privacidad con unos accesos en escorzo, el escalonamiento del volumen adaptado a la topografía y unos huecos más modestos que ventilan el núcleo de servicios.

F5 Proyectos y Arquitectura



Unidad de convivencia - T2

LA RAVAL

Plaça de l'Hospital
Manresa, Catalunya

Año de constitución de la cooperativa
2018

LA PROPIEDAD Y EL ACCESO AL SUELO

Estado del proyecto
La entidad cuenta con solar y con proyecto arquitectónico (en construcción)

Figura jurídica
Cooperativa

Modalidad de acceso al suelo
Cesión de uso de una propiedad pública

Régimen de la propiedad adquirida
Propiedad pública municipal

Derecho de beneficio sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa

Derecho de venta sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa

Derecho de uso sobre las viviendas
Por parte de las personas individuales de la cooperativa

EL PROYECTO Y SU ENTORNO

Tipo de construcción
Obra nueva

Actividades en planta baja
Un local gestionado por la cooperativa y otro gestionado por el ayuntamiento

Espacios comunes del proyecto
Lavandería, cocina-comedor y locales comunitarios

LA COMUNIDAD Y SU ECONOMÍA

Coste económico de la parcela o del edificio a rehabilitar
Pago de un cánon annual (por definir)

Coste económico de la obra financiado por la entidad
2.700.000 €

Aportación económica inicial por cada unidad de convivencia
21.000 €

Aportación económica mensual por unidad de convivencia
550 € (previstos)

Posibilidad de realizar bienes o servicios para la entidad permutables por un porcentaje del aporte económico mensual
No

Unidades de convivencia u hogares que componen el proyecto
18

Número de personas que habitan en el proyecto
37 (previstos)

Modelo de organización de la entidad
Mediante asamblea, comisiones y grupos de trabajo (permanentes y efímeros, respectivamente)
Participación de los usuarios en el diseño de las viviendas
En la elección de sus acabados exteriores.
En la definición de sus interiores (distribución de módulos y tabiques).
En la elección de la tipología de la vivienda (número de habitaciones y superficies).

Lacol

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Oficina de arquitectura
Lacol arquitectura cooperativa

Otras técnicas que han participado
AumedesDAP (arquitectura técnica)
Àurea acústica (acústica)
Estudi M103 (estructura)
La Dinamo Fundació (acompañamiento de grupo)
M7 Enginyers (ingeniería)
Societat Orgànica (sostenibilidad)

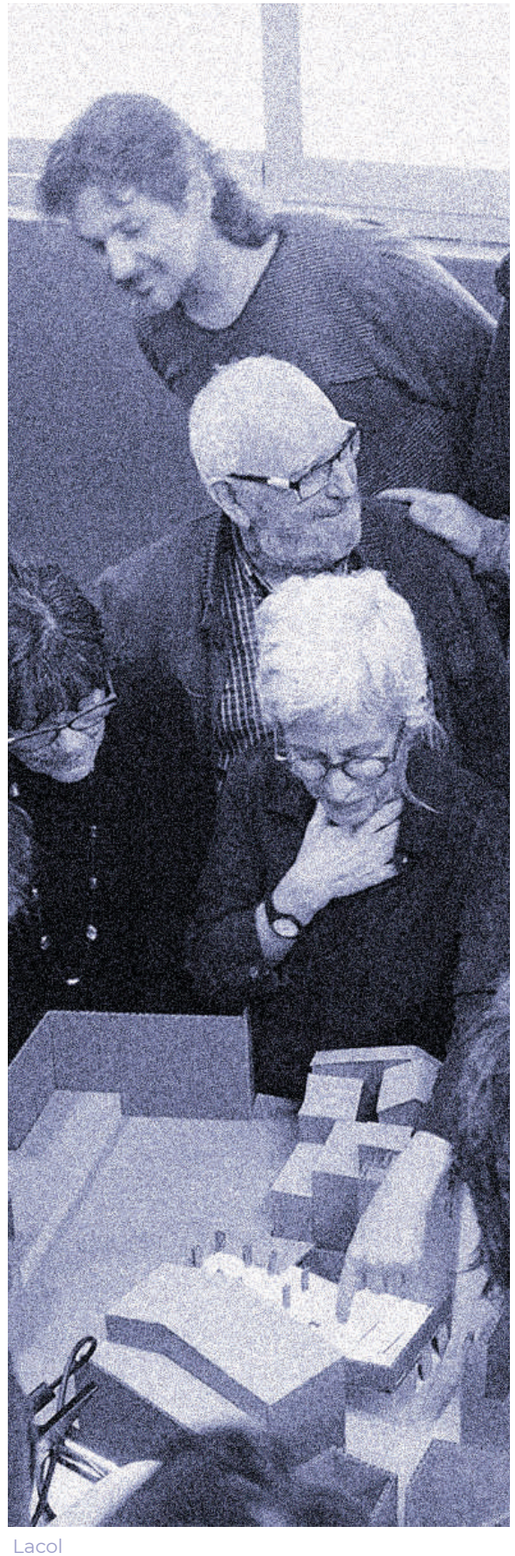
El grupo La Raval se forma en el año 2018, tras la adjudicación por concurso de un solar vacío propiedad del Ajuntament de Manresa, destinado a realizar un proyecto de vivienda cooperativa con una cesión mínima de 75 años. El proyecto, cuya finalización está prevista a lo largo del 2024, contará con un total de 18 unidades de convivencia, 11 de las cuales serán calificadas como viviendas de protección oficial (VPO). Será ocupado por unas 40 personas, las cuales forman un grupo intergeneracional de amplio espectro (con miembros desde los 3 años hasta los 75, y tres cuartas partes de ellos menores de los 60) con la intención de conciliar tanto un proyecto de crianza colectiva como de envejecimiento activo, propuestas habitualmente distanciadas incluso entre este tipo promociones de vivienda cooperativa.

El solar del proyecto se ubica en la Plaça de l'Hospital del casco histórico de Manresa, en cuyo entorno se desdibuja el área metropolitana de Barcelona y la densidad propia de su litoral, altamente urbanizado, y comienza a transitar en el paisaje rural y de ocupación dispersa más propio del interior catalán. La ciudad de Manresa, aunque de origen medieval y de cierta importancia institucional y territorial durante una primera modernidad, sufrió su gran explosión demográfica durante el siglo XIX, a lo largo del cual se instalan diversas industrias del sector textil. Esta explosión

demográfica, sumada a la llegada de la nueva mano de obra, primero de origen cercano y durante el siglo XX procedente también de las comunidades meridionales del Estado español, densifica profusamente el centro histórico de la ciudad.

Este condensado núcleo, que antiguamente había crecido en sucesivas capas siguiendo las curvas de nivel entre el *turó* de Puigterrà y el límite sinuoso del río Cardener, mantuvo durante su crecimiento su angosto e irregular viario mientras sustituía muchas de sus edificaciones históricas por otras tipologías de viviendas de mayor altura y densidad. Tras la progresiva decadencia del sector industrial tradicional de la ciudad a partir de los años 60 y 70 del siglo pasado, y con la sucesiva descentralización habitacional ocasionada por las nuevas expansiones urbanas concentradas fuera de sus límites históricos, el casco antiguo de la ciudad de Manresa sufrió una notable reducción demográfica y un evidente envejecimiento de su población, sumándose a ello la consecuente pérdida del número de comercios y otros servicios de proximidad.

El edificio de La Raval, proyectado por Lacol, pretende contribuir a la voluntad general de rehabilitación urbana de la zona, objetivo común tanto del grupo impulsor como del Ajuntament de Manresa. En su dimensión física y urbana, el edificio tiene como uno de sus objetivos salvar el desnivel existente entre los dos frentes del solar. Esos se sitúan entre la cota inferior de la Plaça de l'Hospital, en la que además de viviendas se encuentran la iglesia y el antiguo Hospital de Sant Andreu aún en funcionamiento, y la superior que da acceso al complejo de la fábrica de l'Anònima (antigua sede de la compañía de las Forces Hidroelèctriques del Segre, de propiedad municipal y pendiente de su transformación como equipamiento cultural). Para ello, el edificio retrocede unos pocos metros del límite del solar, abriendo así un nuevo pasaje descubierto, lo que le permite disponer de una nueva y extensa fachada en toda su longitud y dar servicio a la mitad de las viviendas.



Lacol

En su dimensión social, el grupo impulsor ha decidido concentrar la mayoría de los espacios colectivos del proyecto en las plantas baja y primera con el objetivo de enfatizar la función de rótula física y vecinal del edificio. Ofrece, así, acceso simultáneo a las dos cotas de la parcela, resaltando su enfoque bilateral hacia el espacio público. De esta forma, su planta baja, además de alojar el aparcamiento del edificio (reducido respecto a lo exigido a la normativa con el fin de reducir el uso de vehículos privados así como los movimientos de tierra necesarios), albergará un local gestionado por el ayuntamiento más una sala polivalente, destinada a realizar actividades de cohesión social con otras entidades y con la población del entorno.

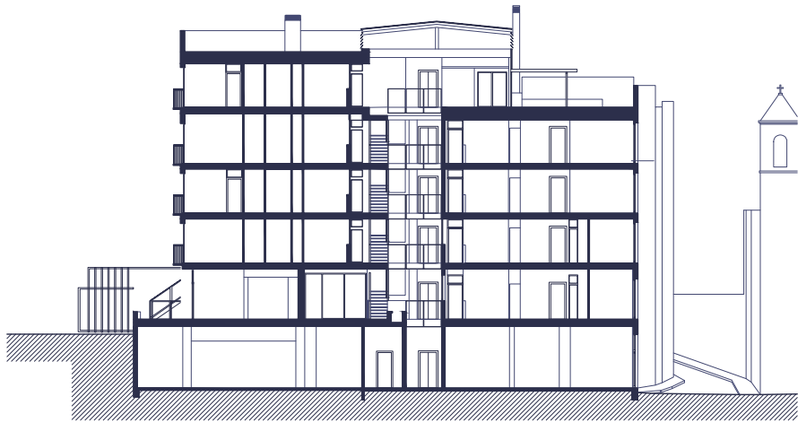
En la planta primera del proyecto, con acceso a la cota superior del terreno, además de dos viviendas se ubicará una amplia cocina-comedor de uso colectivo, en la que se plantean realizar la mayoría de los ágapes como elemento de cohesión de grupo y que se podrá abrir igualmente al barrio. Esta planta contará también con un cuarto destinado a alojar a personas invitadas al proyecto. También el resto de plantas del proyecto dispondrán de salas de idénticas dimensiones, pero de carácter más indefinido, que podrán servir como salas de lectura, lugares de juego, de reunión, o inclusive como habitaciones suplementarias para personas invitadas. En la quinta y última planta, en la que también habrá un cierto uso residencial (2 viviendas), se ubicarán la terraza de grandes dimensiones y orientada a sur y la lavandería comunitaria.

El edificio se proyecta con una estructura de hormigón armado para sus 5 alturas, mientras que aquellas particiones interiores no estructurales, se procurarán realizar con materiales de origen orgánico o reciclados, como paneles de cartón yeso o de viruta de madera y otros que contribuyan de manera complementaria a garantizar una mayor inercia térmica. Ésta, junto a la compacidad y al elevado nivel de aislamiento es una de las estrategias principales para conseguir un comportamiento energético pasivo lo más eficiente posible.

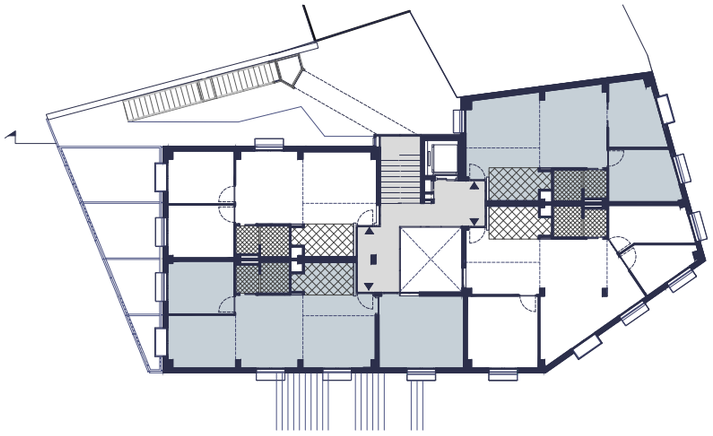
El patio interior del edificio permitirá asimismo que todas las viviendas puedan realizar la ventilación cruzada, funcionando como un generador pasivo de ventilación mediante tiro térmico, durante los meses de verano y como hivernáculo durante el invierno, aprovechando para ello el comportamiento de efecto invernadero de las zonas comunes acristaladas.

El interior de éste se organiza en torno al patio de luces y de ventilación central, común en las tipologías de la zona pero ampliado respecto a sus dimensiones habituales, y por el que también se da acceso al total de las viviendas. El patio se convierte así en el espacio principal de relación del edificio, cuya prolongación hasta la primera planta organiza el vestíbulo principal, ubicado en este nivel del edificio. El edificio también cuenta con otra entrada a través de su planta baja, señalada por el pórtico por el que a su vez se accede al aparcamiento.

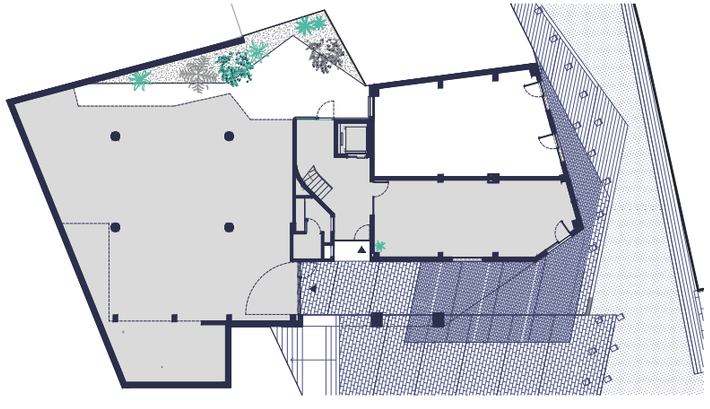
Las 18 viviendas de las que se compone el proyecto se dividen en tres tipologías muy similares pero de diferente tamaño según las diferentes posibilidades de distribución. La más pequeña (S), con superficies que oscilan entre los 45 y los 55 m², comparte con sus versiones ampliadas un núcleo central con baño, cocina, un dormitorio y una amplia sala. Ésta se puede igualmente subdividir bien para incluir un nuevo estudio o dormitorio según las necesidades de cada unidad o bien mantenerla de forma íntegra, para obtener una sala-comedor de mayores dimensiones. Independientemente de su distribución, toda unidad mínima de tipo S mantiene un eje diagonal visual entre su entrada, desde el patio central del edificio hasta aquella habitación no variable de la tipología (cuyas dimensiones permiten intercambiar su función con la de la sala de estar, por ejemplo). Esta estrategia se mantiene asimismo en las dos versiones tipológicas de mayor tamaño del proyecto: la mediana (M), que oscila entre los 62 y los 67 m², y la mayor (L), con una superficie entre los 72 y los 85 m².



Sección longitudinal



Planta tipo



Planta baja

Espacios colectivos
Espacios privados

0 2 4 8 12 20 m

Unidad de convivencia - T2

0 1 2 3 5 m

El volumen del edificio se dispone en L manteniendo el contacto con una única medianera y generando espacios libres a los cuales se abren y ventilan las estancias de las unidades de convivencia, como el patio y el pasaje que da acceso a la zona de renovación urbana del entorno de la Anònima.

La sección del edificio se escalona en dos volúmenes de cuatro y cinco plantas, gesto que además sirve para habilitar diferentes espacios de uso comunitario, como los locales en planta baja, la media planta entresuelo que da fachada a la Anónima o las cubiertas.

Las tipologías aglutinan un núcleo central de servicios (cocina + baño), que comparte tabique por pares de unidades de convivencia. Se libera así, la distribución del resto de la planta para agregar diferentes compartimentaciones a partir de la suma de uno o dos de los módulos anexos que se abren al exterior al final de estos ejes de servicios.

Lacol

COHOUSING BUSTARVIEJO

Carretera de Peña Culebras
Bustarviejo, Madrid

Año de constitución de la cooperativa
2018

LA PROPIEDAD Y EL ACCESO AL SUELO

Estado del proyecto
La entidad cuenta con solar y con proyecto arquitectónico (no construido)

Figura jurídica
Cooperativa

Modalidad de acceso al suelo
Compraventa

Régimen de la propiedad adquirida
Propiedad privada

Derecho de beneficio sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa

Derecho de venta sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa

Derecho de uso sobre las viviendas
Por parte de las personas individuales de la cooperativa

EL PROYECTO Y SU ENTORNO

Tipo de construcción
Obra nueva

Actividades en planta baja
Locales gestionados por la entidad

Espacios comunes del proyecto
Lavandería, cocina-comedor, locales comunitarios, espacios para invitados y talleres

Posibilidad de acceso a espacios del proyecto por parte de miembros ajenos a la comunidad
Sí (para miembros o entidades de la localidad)

LA COMUNIDAD Y SU ECONOMÍA

Coste económico de la parcela o del edificio a rehabilitar
363.000 €

Coste económico de la obra financiado por la entidad
3.000.000 € (previstos)

Aportación económica inicial por cada unidad de convivencia
26.000 €

Posibilidad de realizar bienes o servicios para la entidad permutables por un porcentaje del aporte económico mensual
Sí

Unidades de convivencia u hogares que componen el proyecto
17

Número de personas que habitan en el proyecto
30 (previstas)

Modelo de organización de la entidad
Mediante asamblea y comisiones de trabajo

Participación de los usuarios en el diseño de las viviendas
En la definición de sus interiores (distribución de módulos y tabiques).
En la elección de la tipología de la vivienda (número de habitaciones y superficies).

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Oficina de arquitectura
F5 Proyectos y Arquitectura

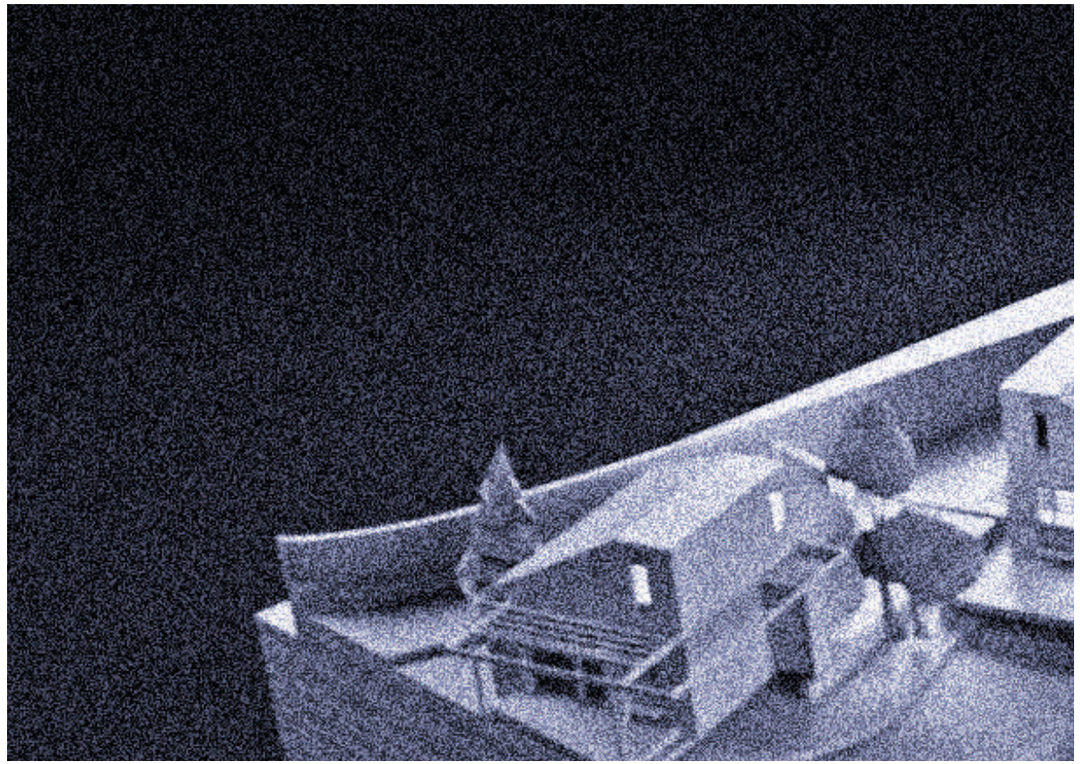
Otras técnicas que han participado
Diego Marcos Velasco (arquitectura técnica)

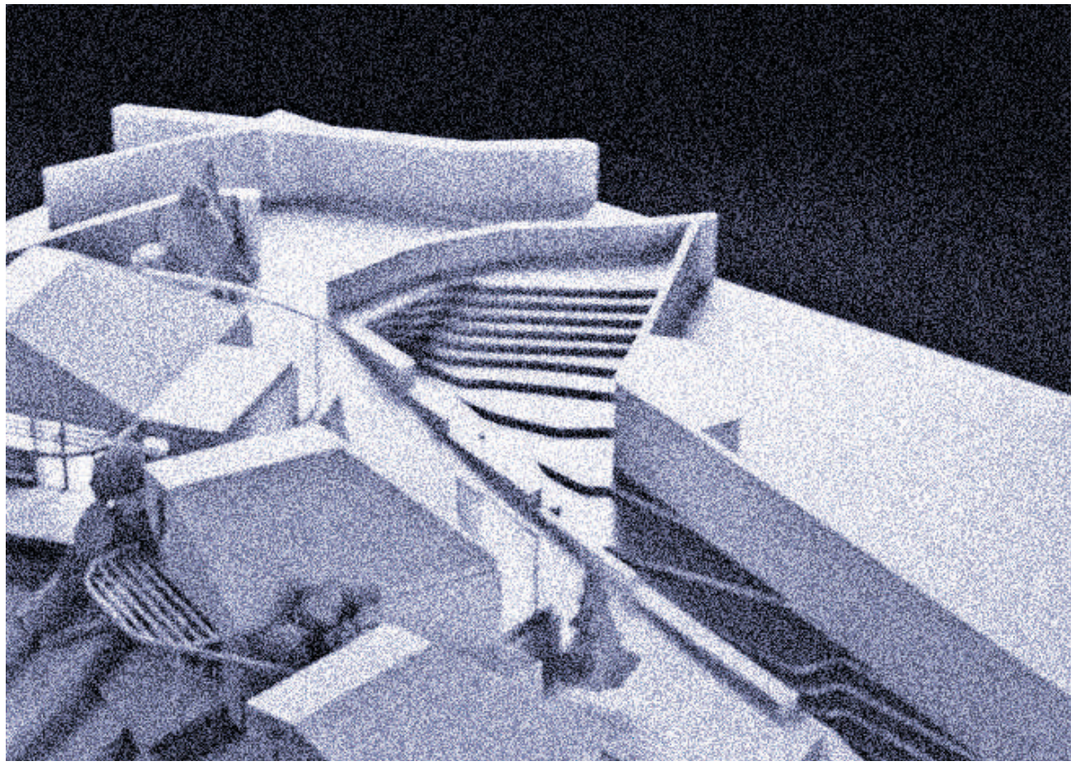
El colectivo de Cohousing Bustarviejo nace a partir de diferentes encuentros realizados durante la legislatura de Ahora Madrid (2015-2019) en los que se buscaba acercar a posibles personas interesadas en impulsar nuevos proyectos de covivienda. Su grupo inicial, formando entonces por una nueve personas, rechazó posteriormente la idea de promover un proyecto de este tipo en la capital, interesándose más por un entorno más rural y alejado del área metropolitana de Madrid donde, además, después de sufrir el giro político de las elecciones municipales del 2019 se interrumpió todo apoyo institucional a este tipo de iniciativas.

Así, en el año 2020 y tras constituirse legalmente como cooperativa, sus primeros miembros deciden ya acceder al suelo mediante la compra de un solar urbanizable en Bustarviejo, ayuntamiento situado al norte de la Comunidad de Madrid a unos 60 km de su capital. Esta localidad, próxima a la sierra de Guadarrama, es de origen medieval, y pese a haber tenido una cierta influencia en la zona durante los siglos pasados actualmente su población es menor de los 3.000 habitantes y, ya desde principios del siglo XX, se ha ido especializando como destino vacacional para algunos ciudadanos de Madrid que han establecido en él segundas residencias, ampliando su poco denso pero compacto centro histórico con promociones y edificaciones aisladas de baja densidad.

Después de la adquisición del terreno, los miembros iniciales de Cohousing Bustarviejo, en su mayoría de edad avanzada, decidieron reorientar el proyecto hacia una composición más intergeneracional, por lo que actualmente de sus 28 miembros potenciales seis de ellos son menores de 10 años y los adultos se encuentran ahora en una franja entre los 30 y los 74 años. El proyecto se constituye así como la primera cooperativa de vivienda intergeneracional de la Comunidad de Madrid emplazada en un entorno rural y que apuesta por alojar a un grupo diverso en edades para facilitar tanto la cocrianza como el cuidado de sus miembros mayores. Reconocen su codependencia dentro de la comunidad pues aquellos miembros con una edad más avanzada son dependientes de los integrantes más jóvenes para poder desplazarse y acceder a algunos de los servicios de la ciudad de Madrid (médicos especialistas, familiares). Los mayores se podrán encargar, a su vez, de los descendientes del resto de cooperativistas más jóvenes que, principalmente por motivos laborales, también tendrán que seguir desplazándose a menudo a la capital.

Además, el proyecto, que en principio cuenta con el apoyo económico de Fiare Banca Etica para sortear las dificultades de financiación habituales en este tipo de proyectos promovidos por entidades jurídicas colectivas, también contempla la posibilidad de incluir dos estudios suplementarios, para alojar a aquellas trabajadoras dedicadas al cuidado de los miembros más dependientes. Esta solución se plantea con el doble objetivo de proporcionar a éstas una vivienda cercana a la cooperativa y de evitar asimismo que aquellas integrantes de edad más avanzada tengan que abandonar el proyecto en el futuro debido a la necesidad de unos cuidados más especializados. Así, se propone también socializar incluso esos gastos de asistencia entre el conjunto de los miembros de Bustarviejo siguiendo los principios del apoyo mutuo. Hasta el momento que los estudios no sean ocupados por estas trabajadoras también se podrán emplear como cuartos para invitadas o para otros usos auxiliares.

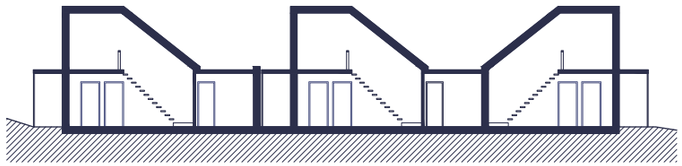




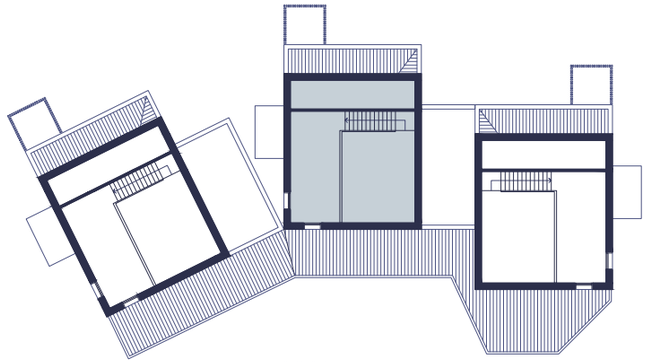
La cooperativa, que cuenta con el beneplácito del Ayuntamiento de Bustarviejo, se ha propuesto intervenir en el terreno adquirido de tal manera que éste pueda ser utilizado también por el resto de habitantes de la población. Así, el arroyo seco, que forma uno de los límites de la parcela de perímetro irregular, se pretende rehabilitar como parte de un mayor sendero fluvial y podrá ser de acceso público. También se pretende incluir un huerto comunitario en el terreno y reaprovechar el agua de lluvia recogida en él e implementar otras medidas diseñadas expresamente por una oficina de ambientología para el proyecto que ha recomendado también renaturalizar el entorno, introduciendo una charca para anfibios, un pequeño bosque de especies comestibles o cajas nido para aquellas especies de aves protegidas de la zona. También se ha propuesto substituir el habitual monocultivo de césped por algún tipo de hierba mediterránea más propensa a favorecer la biodiversidad en la zona.

El proyecto arquitectónico de Bustarviejo, a cargo del despacho F5 desde el año 2020, propone organizar las 17 unidades de convivencia en las que se repartirán las 28 integrantes de la cooperativa en unas pequeñas edificaciones aisladas, por lo general agrupadas de dos en dos a modo de viviendas pareadas, con la intención de integrarse en el tejido residencial de baja densidad circundante. Todos estos cuerpos se distribuirán de manera escalonada a lo largo del solar, es alargado y con una ligera pendiente, y todos ellos estarán orientados a sur. Las unidades, que parten todas ellas de una misma configuración básica, contarán con un vestíbulo, un salón-comedor, una cocina independiente o abierta a éste, una o dos habitaciones, así como uno o dos baños, dependiendo de si se trata de la tipología mayor (A) o menor (B). Además, contarán con diversos espacios semiexteriores privativos de cada vivienda (lavadero, secadero y terrazas). También se aprovechará el espacio situado bajo las cubiertas inclinadas de las edificaciones para generar un altillo en el que se podrán disponer estudios o habitaciones suplementarias.

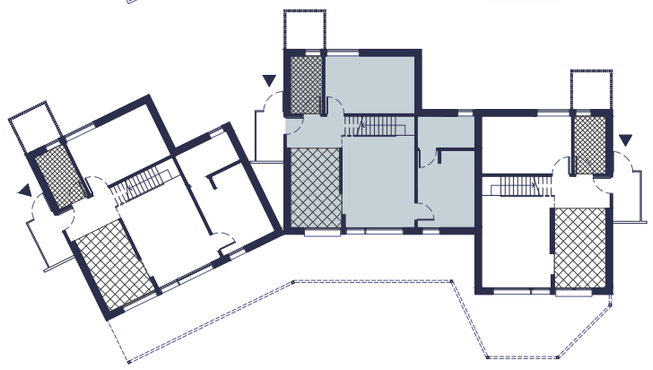
En un extremo de la parcela, junto al aparcamiento colectivo de la promoción, se ubicará un edificio exento, a modo de equipamiento de la cooperativa, que alojará el conjunto de zonas comunes del proyecto. Éste acogerá tanto a los estudios para invitadas como una cocina y comedor colectivos, con capacidad para los 28 miembros, además de una lavandería, un salón, dos salas para talleres, una zona con aseos, duchas, una sauna, así como diferentes terrazas y espacios semiexteriores.



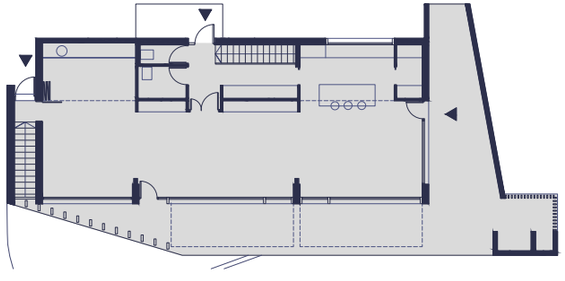
Sección longitudinal



Planta primera



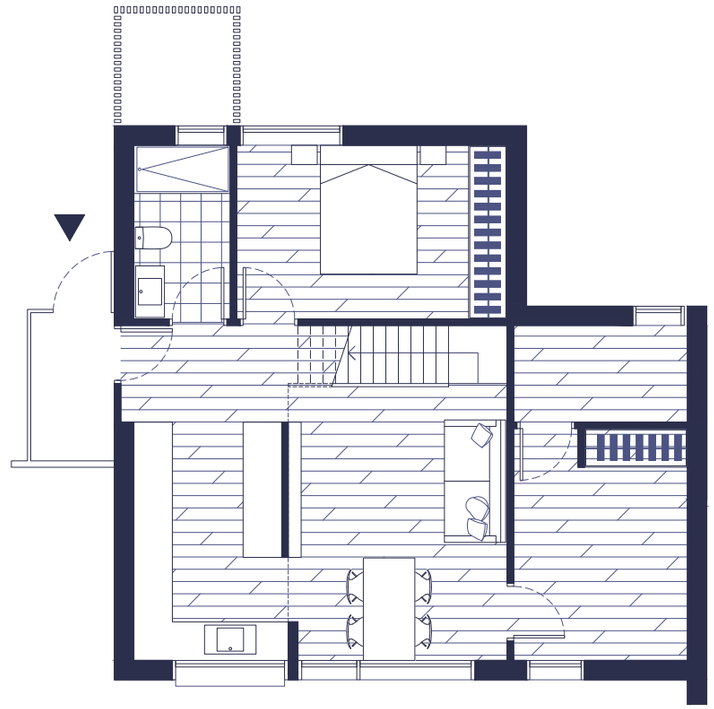
Planta baja



Edificio de uso colectivo

Espacios colectivos
Espacios privados

0 1 2 4 6 10 m



0 1 2 3 5 m

Unidad de convivencia (planta baja) - T3

A diferencia del caso de Ametxe, que tiene un programa más reducido, y del Ciempiés o Axuntase, que concentran, las unidades de convivencia en torno a una volumetría con mayor o menor continuidad, el proyecto de Bustarviejo ocupa la parcela de manera dispersa generando espacios intermedios a partir de la topografía y las sendas de conexión con un volumen exento con el programa común.

EL CIEMPIÉS

Calle Alonso Quijano, Juan XXIII
Cardones, Arucas, Canarias

Año de constitución de la cooperativa
2018

LA PROPIEDAD Y EL ACCESO AL SUELO

Estado del proyecto
La entidad cuenta con solar y con proyecto arquitectónico (no construido)

Figura jurídica
Cooperativa

Modalidad de acceso al suelo
Compraventa

Régimen de la propiedad adquirida
Propiedad privada

Derecho de beneficio sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa

Derecho de venta sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa

Derecho de uso sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa

EL PROYECTO Y SU ENTORNO

Tipo de construcción
Obra nueva

Actividades en planta baja
Locales gestionados por la cooperativa

Posibilidad de acceso a espacios del proyecto por parte de miembros ajenos a la comunidad
Sí

LA COMUNIDAD Y SU ECONOMÍA

Coste económico de la parcela o del edificio a rehabilitar
530.000 € (parcela)

Aportación económica inicial por cada unidad de convivencia
40.000 €

Posibilidad de realizar bienes o servicios para la entidad permutables por un porcentaje del aporte económico mensual
Sí

Unidades de convivencia u hogares que componen el proyecto
26

Modelo de organización de la entidad
Mediante asamblea y comisiones de trabajo

Participación de los usuarios en el diseño de las viviendas
En la definición de sus interiores (distribución de módulos y tabiques).
En la elección de la tipología de la vivienda (número de habitaciones y superficies).

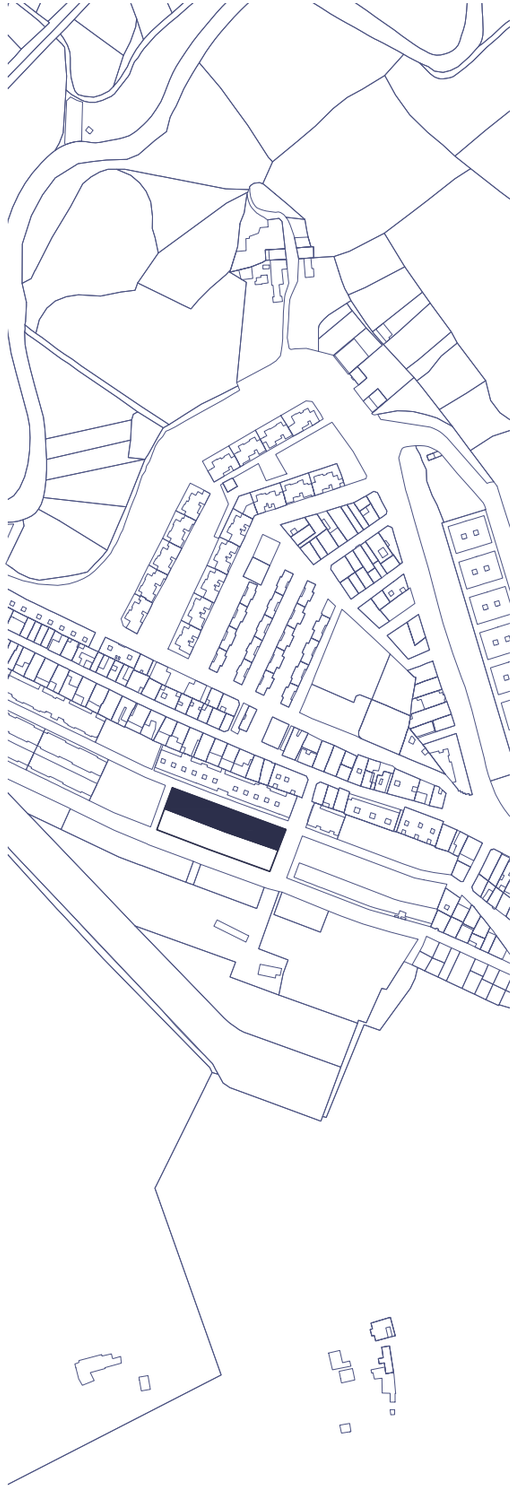
EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Oficina de arquitectura
COLABORARQ - Arquitectos de familia

Otras técnicas que han participado
Cristina Plasencia Fernández (estructura)
Aguiar Ingenieros (ingeniería, instalaciones)

El grupo semilla de El Ciempiés, nacido en el año 2018, tiene su origen en el programa para mayores *Peritia y Doctrina* de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria (ULPGC), a partir del cual varios de sus participantes fundan la asociación de Semilla del Norte. Ésta partía con la voluntad de servir de paraguas para la difusión y la promoción de grupos de vivienda cooperativa en Canarias, la primera comunidad autónoma del Estado con una ley específica destinada a regular este modelo. A raíz del trabajo de esta asociación algunos de sus miembros deciden fundar una cooperativa en la isla de Gran Canaria, que inicialmente agrupaba a personas mayores de los 60 años, con el objetivo de concebir una alternativa al modelo tradicional de residencias en una comunidad donde el envejecimiento de su población es un asunto que comienza a preocupar a nivel institucional.

Así, en paralelo a otras medidas implementadas localmente, como la inclusión de guarderías en residencias o a aquellos programas de la ULPGC que fomentan la cohabitación de sus estudiantes y de los mayores en la isla, el grupo de El Ciempiés reorientó su proyecto desde una primera aproximación exclusivamente dirigida al envejecimiento activo de sus miembros a otra más intergeneracional, en la que se ha buscado incluir a participantes más jóvenes. Por ello, la cooperativa ya cuenta con algunos miembros de mediana edad y menores de 40 años.



El grupo inicial, pequeño y con una media de edad aún bastante alta, decidió así buscar primero un solar urbanizable y esperar la llegada de nuevos miembros para llegar a definir un proyecto que suma hasta 26 unidades de convivencia y que podrá alojar a más de 60 personas.

Después de visitar cerca de un centenar de terrenos por toda Gran Canaria, la cooperativa de El Ciempiés, que también ha contado con una ayuda del Instituto Canario de Vivienda, adquiere finalmente dos solares urbanizables y contiguos en el municipio de Arucas. Situado al norte de la isla, a unos escasos 10 kilómetros de Las Palmas, conserva aún el núcleo histórico, heredado de la fundación de la ciudad en el siglo XV construida sobre las ruinas de asentamientos aborígenes previos. Con una población actual de menos de 40.000 habitantes, desde la industrialización la ciudad de Arucas ha contenido en gran medida su crecimiento urbano al ser absorbido principalmente por la extensa área metropolitana de Las Palmas. Cuenta, a pesar de ello, con algunas zonas de expansión urbana recientes y aún en desarrollo, como la del distrito Juan XIII donde se construye actualmente el proyecto de El Ciempiés, un barrio de una cierta compacidad y densidad baja, dislocado del centro urbano más consolidado de Arucas y situado al sureste.

El proyecto arquitectónico del Ciempiés fue encargado a la oficina de Arquitectos de Familia, que lo redactó entre los años 2020 y 2023, años que estuvieron marcados por las interrupciones ocasionadas por la pandemia de la Covid-19 y que, sin embargo, aseguraron la supervivencia del proyecto gracias a los continuos encuentros telemáticos entre sus miembros. De este modo, consolidaron y ampliaron tanto el grupo como la propuesta comunitaria durante sus primeras fases, reforzada aún más por los efectos de la situación de emergencia sanitaria que puso en relieve la necesidad de una convivencia intergeneracional, especialmente para los más mayores del proyecto.

COLABORARQ - Arquitectos de familia

EL CIEMPIÉS

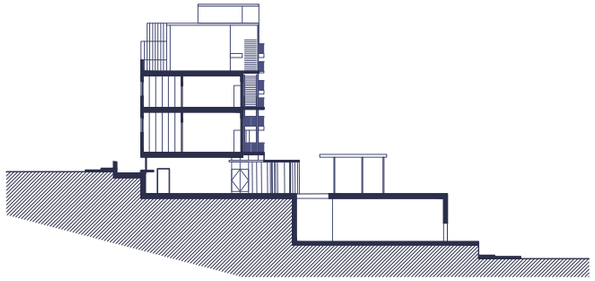
El proceso participativo del proyecto, dirigido igualmente por Arquitectos de Familia, acompañó al grupo durante todo este dilatado período. Especialmente adaptado para el grupo de El Ciempiés, constó de hasta 22 sesiones colectivas realizadas entre 2020 y 2023, además de las numerosas sesiones individuales, donde se fueron decidiendo por consenso los principales aspectos del futuro edificio (su posición en la parcela, sus tipos de espacios comunitarios y privados, la relación de las unidades de convivencia con éstas, sus materiales, etc.). Las integrantes de la cooperativa participaron, de igual forma, en el diseño de sus propias viviendas, las cuales experimentaron incluso a escala real cuando probaron a erigirlas ellas mismas en el transcurso de unos talleres experimentales mediante simulaciones con maquetas de cartón. El proyecto también incidió, a partir de estos procesos, en la necesidad de autosuficiencia del edificio y de sus funciones, siguiendo el ideario del grupo que pretende funcionar de la manera más autónoma posible, con la excepción de algunos servicios que se plantean contratar externamente en el futuro (como los de cocina, o aquellos relacionados con los cuidados de las mayores).

El edificio propuesto finalmente, una sola barra orientada a norte-sur subdividida en tres elementos para adaptarse a la ligera pendiente de la parcela rectangular, ocupa toda la longitud de ésta para apartarse hacia uno de sus lados mayores y ofrecer así el máximo de espacio libre. Éste se ocupará sobre todo con diversos jardines y huertos urbanos, acomodados en diferentes plataformas, imitando el aterrazado paisaje agrícola de bancadas o paratas, habitual de las Islas Canarias.

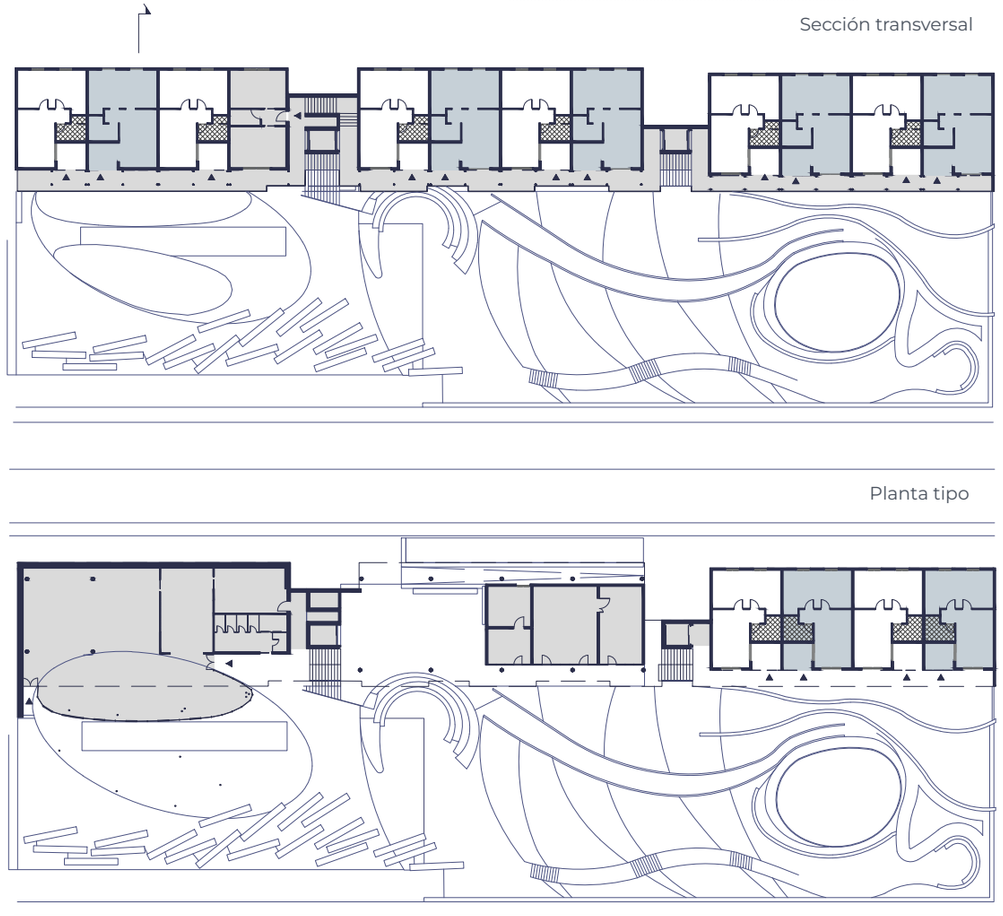
La planta semisótano del proyecto, parcialmente perforada y atravesable visual y físicamente en diversos puntos, alojará el vestíbulo del edificio, sus diversos talleres y despachos, la cocina y comedor colectivas, así como la despensa, una terraza, aseos y cuatro unidades de convivencia.

En la propia planta baja del edificio se ubicarán hasta 11 unidades de convivencia, además de 2 habitaciones satélite, esquema que se repite igualmente en la siguiente y última planta. Las diferentes unidades se relacionan entre sí mediante un corredor-galería semiexterior y continuo por toda la fachada sur del edificio. Éste contará con dos núcleos de comunicación vertical situados en los cambios de altura de la barra principal. El proyecto también contará con una planta cubierta accesible para las inquilinas donde se ubicarán las instalaciones de lavado colectivas y los espacios para secado de la ropa, así como una pérgola y diferentes espacios de reunión y de uso lúdico.

El conjunto de las 26 unidades de convivencia que alojará el proyecto tendrán una única distribución y dimensiones de aproximadamente 65 m², lo que permite aumentar considerablemente el volumen de los diversos espacios comunitarios del edificio. Todas las unidades contarán con un vestíbulo-terraza practicable y unido a la galería de acceso común, una cocina-comedor-salón, un baño y dos dormitorios de igual tamaño. Todas las viviendas serán de tipo pasante y sus particiones interiores se ejecutarán con paneles autoportantes de madera (CLT), que complementarán a la construcción más tradicional de la estructura principal del edificio, que se erigirá con hormigón armado.



Sección transversal



Planta tipo

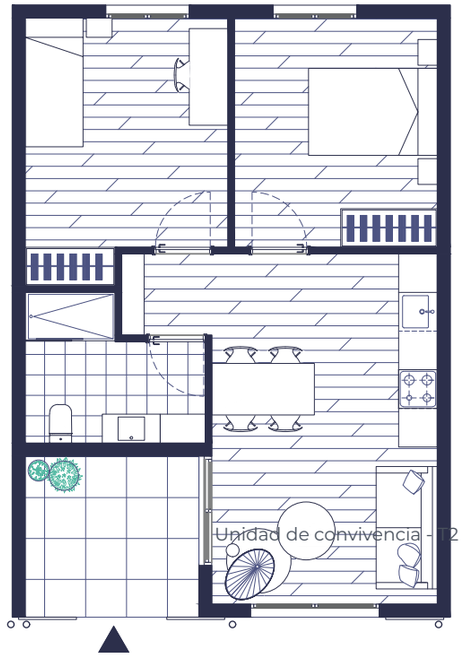
Planta baja

Espacios colectivos
Espacios privados

0 2 4 8 12 20 m

COLABORARQ - Arquitectos de familia

La distribución en planta de las unidades de convivencia ordena los espacios desde su carácter más público a privado. Así, el conjunto se retranquea del acceso a la parcela generando un gran espacio ajardinado orientado a sur, la pasarela genera un primer filtro pero cuya sección permite la apropiación por las personas cooperativistas, como pasa en Clau Mestra o la Balma, y desde este acceso en peine se llega por un pequeño hall al salón-estar de las distintas viviendas. Los dormitorios o estudios se abren a la fachada norte siendo los espacios más íntimos del conjunto.



0 1 2 3 5 m

LA MORADA

Carrer de Campoamor, 31
Barcelona, Catalunya

Año de constitución de la cooperativa
2019

LA PROPIEDAD Y EL ACCESO AL SUELO

Estado del proyecto
La entidad cuenta con solar y con proyecto arquitectónico (en construcción)

Figura jurídica
Cooperativa

Modalidad de acceso al suelo
Adjudicación por parte de otra entidad del ámbito de la Economía Social y Solidaria

Régimen de la propiedad adquirida
Propiedad privada cooperativa

Derecho de beneficio sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa

Derecho de venta sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa

Derecho de uso sobre las viviendas
Por parte de las personas individuales de la cooperativa

EL PROYECTO Y SU ENTORNO

Tipo de construcción
Obra nueva

Actividades en planta baja
Locales comunitarios (en construcción)

Espacios comunes del proyecto
Locales comunitarios (en construcción)

LA COMUNIDAD Y SU ECONOMÍA

Coste económico de la parcela o del edificio a rehabilitar
700.000 €

Coste económico de la obra financiado por la entidad
1.700.000 €

Aportación económica inicial por cada unidad de convivencia
Entre los 22.000 y los 28.000 €

Aportación económica mensual por unidad de convivencia
Por definir

Posibilidad de realizar bienes o servicios para la entidad permutables por un porcentaje del aporte económico mensual
Sí

Unidades de convivencia u hogares que componen el proyecto
12

Número de personas que habitan en el proyecto
16 (previsión)

Modelo de organización de la entidad
Mediante asamblea y comisiones de trabajo

Lacol

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Oficina de arquitectura
Lacol arquitectura cooperativa

Otras técnicas que han participado
Arrevolt (arquitectura técnica)
Àurea acústica (acústica)
Bernuz-Fernandez Arquitectes y Estudi M103 (estructura)
La Constructiva (constructora)
La Dinamo Fundació (acompañamiento de grupo)
M7 Enginyers (ingeniería)
Societat Orgànica y PAuS (sostenibilidad)

El grupo de La Morada lo constituyen un total de 16 mujeres y personas pertenecientes al colectivo LGTBIQ+ que encuentran en el modelo cooperativo una opción económica viable al problema de la vivienda, pero sobre todo una oportunidad de organizar la convivencia de sus integrantes de una manera alternativa al modelo familiar heteronormativo tradicional, tanto en su expresión tipológica, como en su cotidianeidad. Sus miembros, que en su mayoría procedían de los diversos movimientos militantes feministas y trans de la ciudad de Barcelona, se organizaron como "grupo semilla" bajo el paraguas de la Fundació La Dinamo, especializada en el acompañamiento y en la promoción de grupos de vivienda cooperativa en cesión de uso en Catalunya. En este caso, la fundación ha optado por la compraventa privada de un solar parcialmente protegido, con el compromiso de calificar las 12 unidades de convivencia previstas en el proyecto como viviendas de protección oficial (VPO).

La parcela del proyecto se encuentra en el barrio barcelonés de Les Roquetes, en la Plaça de les Dones de Nou Barris, justo en frente a otro proyecto de vivienda cooperativa en cesión de uso de reciente construcción: Cirerers. El grupo de La Morada (un nombre de paradójica referencia tere-

Lacol

siana), gusta de referenciarse en el pasado militante, obrero, pero también feminista, del barrio de Les Roquetes, donde sus activos movimientos vecinales, sobre todo a partir de la década de los 60 del siglo pasado, se convirtieron en agentes indispensables para la dotación de los servicios y equipamientos hasta ese momento insuficientes, consiguiendo la urbanización total de sus calles, dotaciones básicas de los que carecía el barrio, los servicios de agua potable y alcantarillado, etc. También se vinculan con la trayectoria específicamente feminista del barrio, de donde surgieron las primeras mujeres representantes del movimiento vecinal de la ciudad y donde también se celebraron las primeras Jornades Catalanes de la Dona en el año 1976.

La voluntad del proyecto de La Morada, además de su intención de servir como primer referente y experimento de una cooperativa feminista y *queer* para el Estado español, es la de colaborar con aquellas redes vecinales, militantes y feministas ya existentes de su entorno inmediato. Así, el grupo prevé integrarse con las redes de consumo del barrio y militar en aquellos proyectos que consideren prioritarios para su entorno a través de las diferentes asambleas y los otros espacios vecinales locales. Se prevé igualmente que el propio proyecto pueda servir como espacio de reunión y para actividades de otros grupos y asociaciones locales, y que éstas puedan hacer uso de los diferentes espacios comunitarios del proyecto como su taller o su sala polivalente.

También se prevé que la planta baja del edificio se pueda destinar a alojar comercios o actividades del tercer sector, de la economía social y solidaria, pequeño comercio o para actividades comerciales de marcado carácter feminista, ámbitos económicos que se buscarán promover mediante la oferta de los locales del proyecto con precios accesibles. Complementariamente, también se le ha ofrecido al Ajuntament de Barcelona la opción de alquilar una parte de esta superficie de bajos comerciales del proyecto para que puedan ser destinadas a alojar servicios municipales no existentes o de especial interés para el entorno de Les Roquetes.

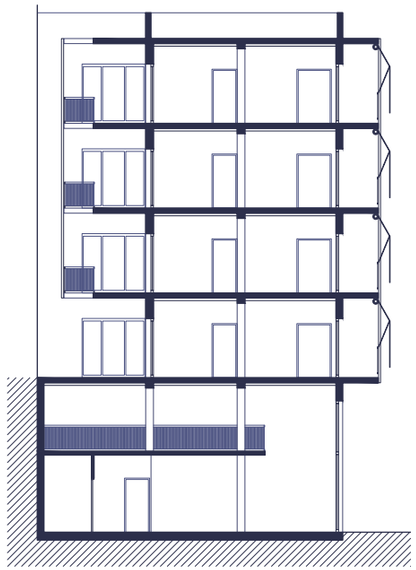
El proyecto arquitectónico de La Morada ha sido realizado por la cooperativa de Lacol, que también ha dirigido el conjunto de talleres participativos destinados a concretar un conjunto de espacios especialmente dirigidos a favorecer un alto grado de interacción e interdependencia de las futuras usuarias, así como a la reorganización de las tareas cotidianas y los cuidados del grupo. Las integrantes, que en general se encuentran entre los 30 y los 40 años de edad, buscaban que el edificio se pudiera ir adaptando a las propias transformaciones que el grupo irá sufriendo, así como a sus necesidades (crianza colectiva, cuidado de personas mayores,...), por lo que Lacol optó finalmente por proponer una distribución especialmente flexible y transformable en el tiempo para favorecer los posibles cambios de distribución, de uso o de agrupación de las diferentes unidades de convivencia.

Así, el proyecto, que suma una planta baja en doble altura, más cuatro alturas y una cubierta plana y practicable, cuenta con establecer en una de sus plantas una tipología de tipo clúster, agrupando diferentes unidades para que éstas formen un conjunto superior donde sus convivientes puedan compartir los diferentes servicios comunes (baños, cocina, comedor). Esta distribución servirá como alternativa a las otras unidades de convivencia, de distribución más ortodoxa (baño, cocina, salón más una o dos habitaciones o despachos y balcón), así como más privativas. Igualmente, la estructura isótropa del edificio, formada por crujías constantes de pilares de unos 4x4 metros, permite una fácil redistribución de los primeros espacios del proyecto, así como ligeras variaciones entre las diferentes plantas, a pesar de que éstas cuentan con unas tipologías de unidad de convivencia muy similares.

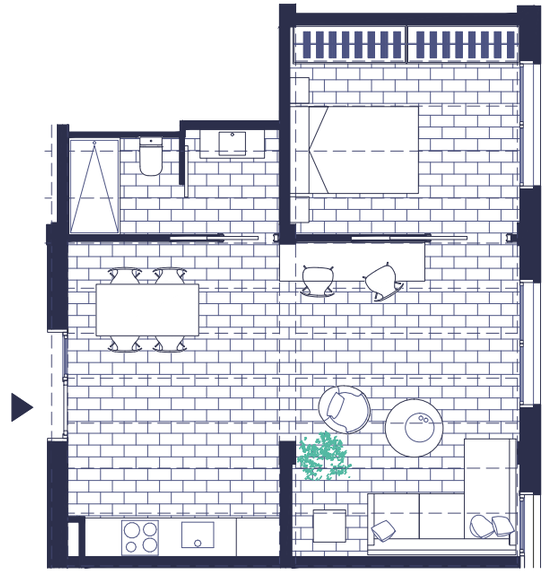
El edificio se organiza con un único núcleo de comunicaciones verticales y unas galerías de acceso para las diferentes unidades en torno al interior del patio ajardinado del proyecto y cuenta con otros espacios colectivos, como su sala polivalente, un aparcamiento de bicicletas, una habitación para las invitadas, un taller, una terraza comunitaria parcialmente ajardinada con huerto y dotada con espacios semicubiertos destinados a usos lúdicos, además de una lavandería y cocina-comedor comunitarias.

Lacol

Planta tipo



Sección transversal



Unidad de convivencia - T1

0 1 2 3 5 m

Espacios colectivos
Espacios privados

Planta baja

0 1 2 4 6 10 m

La orientación y proporciones de la parcela definen una fachada principal, que da a la Plaça de les Dones de Nou Barris, y una menor que da a la C/ Pla dels Cirerers. La primera de éstas genera, a partir de la repetición del módulo que establece la persiana alicantina, una gran balconera que define el alzado principal y que se asoma a un espacio público de importancia para el barrio.

A diferencia de otras promociones diseñadas por LaCol, como La Balma o La Borda, la limitación geométrica de la fachada lleva, en el Caso de La Morada, al diseño de unas unidades de convivencia más compactas, de dimensiones prácticamente cuadradas, a las que se le suma un módulo que remata la esquina y que podría ser anexado por dos de las unidades.

Lacol

LA BALMA

Carrer d'Espronceda, 131-135
Barcelona, Catalunya

Año de constitución de la cooperativa
2021

LA PROPIEDAD Y EL ACCESO AL SUELO

Estado del proyecto
Finalizado, habitado

Figura jurídica
Cooperativa (la entidad es un grupo que forma parte de la cooperativa Sostre Cívic)

Modalidad de acceso al suelo
Cesión de uso de una propiedad pública

Régimen de la propiedad adquirida
Propiedad pública municipal

Derecho de beneficio sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa (Sostre cívic)

Derecho de venta sobre las viviendas
Por parte de la cooperativa (Sostre cívic)

Derecho de uso sobre las viviendas
Por parte de las personas individuales de la cooperativa

EL PROYECTO Y SU ENTORNO

Tipo de construcción
Obra nueva

Actividades en planta baja
Locales comerciales y locales comunitarios para uso de la entidad

Espacios comunes del proyecto
Lavandería, cocina-comedor y locales comunitarios

Posibilidad de acceso a espacios del proyecto por parte de miembros ajenos a la comunidad
Sí (para colectivos locales y cooperativas de vivienda en formación de la zona)

LA COMUNIDAD Y SU ECONOMÍA

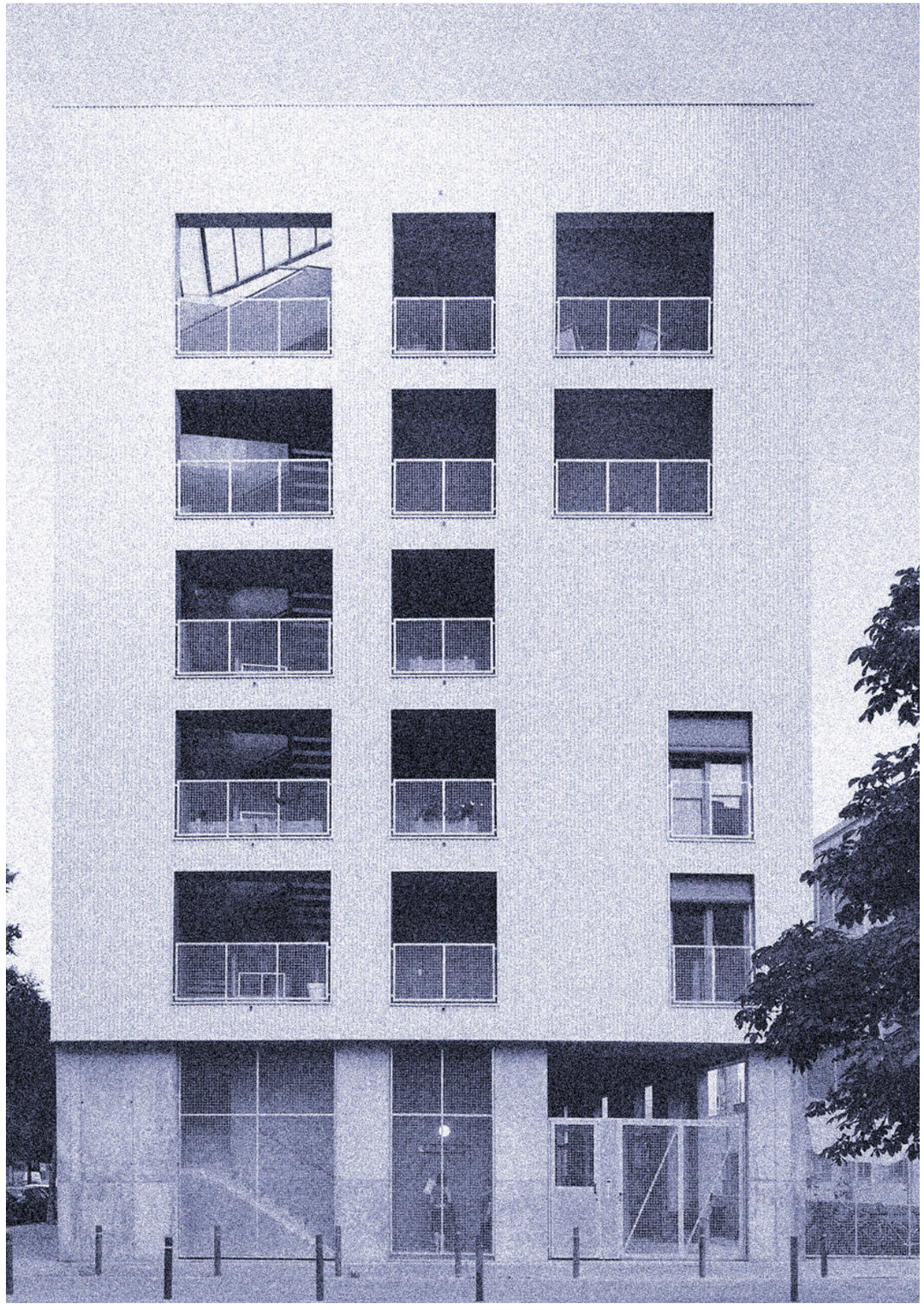
Aportación económica mensual por unidad de convivencia
Por definir

Posibilidad de realizar bienes o servicios para la entidad permutables por un porcentaje del aporte económico mensual
20

Unidades de convivencia u hogares que componen el proyecto
40

Número de personas que habitan en el proyecto
56

Modelo de organización de la entidad
Mediante asamblea, junta de miembros, comisiones y grupos de trabajo (permanentes y efímeros, respectivamente)



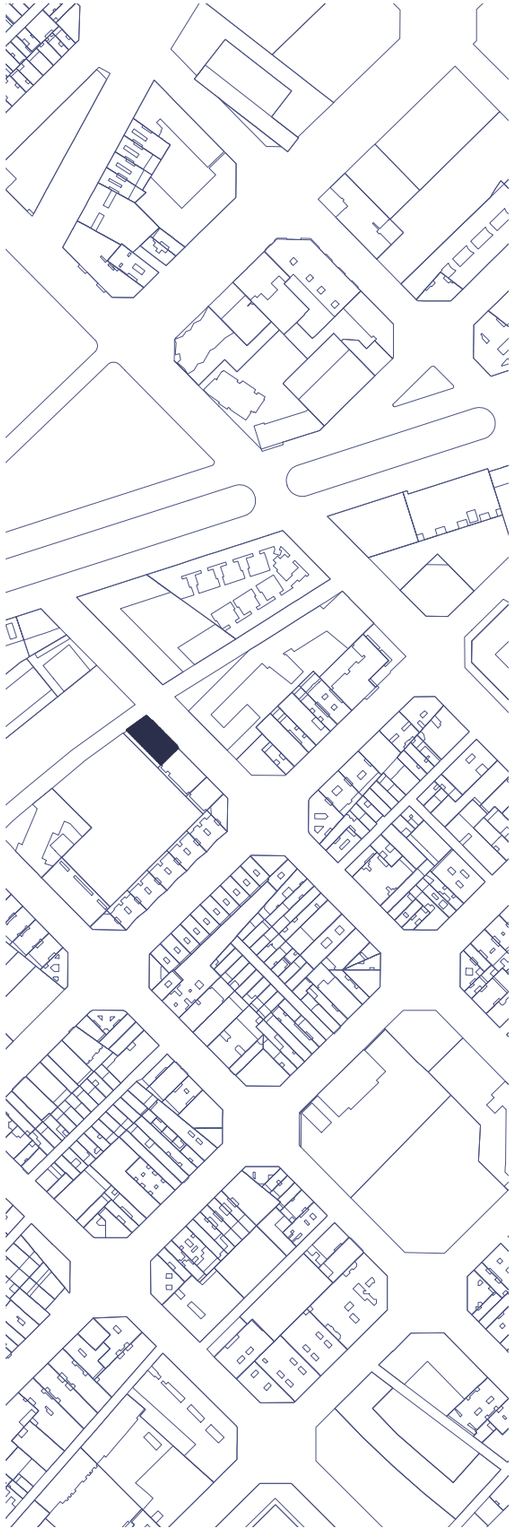
Milena Villalba

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Oficina de arquitectura
Lacol arquitectura cooperativa
La Boquería estudio de arquitectura

Técnicos que han participado
Societat Orgànica (consultoría medioambiental)
PAuS (consultoría de proyecto)
Arkenova (ingeniería e instalaciones)

La Balma surge como grupo en el año 2016, a raíz del concurso público de un solar propiedad del Ajuntament de Barcelona ubicado en el barrio de Poblenou, resueltro a favor de la cooperativa Sostre Cívic. A partir esta adjudicación, el colectivo se consolida tras varios cambios internos, alcanzando el máximo de 40 usuarias que actualmente habitan el proyecto y repartidas en las 20 unidades de convivencia que lo componen. El grupo, heterogéneo en las edades de sus miembros y diverso respecto al número de integrantes de cada unidad, cuenta con algunos miembros con relación previa, bien familiar o bien laboral, con el barrio, aunque la mayoría se unió a él dada la oportunidad de acceder a una vivienda más asequible respecto al mercado privado, con menor tiempo de espera y de requisitos que en los programas de vivienda pública de la ciudad. Sus integrantes, que se reconocen mayoritariamente como de clase media-baja y blanca, vehiculan el proyecto comunitario según la ideología y las prácticas compartidas del apoyo mutuo, la economía social y la inclusión de las minorías. Siguiendo estos principios, una de las 20 unidades de convivencia se encuentra actualmente habitada por dos jóvenes extutelados quienes han participado en el total del proceso participativo de codiseño del proyecto y, actualmente, son miembros de derecho de la cooperativa.



El barrio del Poblenou donde se encuentra el proyecto es en realidad de una urbanización relativamente tardía. En general continúa la trama del ensanche barcelonés decimonónico aunque en algunos casos ésta es interrumpida por vías preexistentes y posteriormente regularizadas, como el Carrer Pere IV o por la herencia de una parcelación agrícola orientada a la irrigación. Su limitado parque residencial, agolpado a lo largo de su rambla central, ha quedado prácticamente congelado en el tiempo tras la zonificación del barrio durante la dictadura franquista como ubicación exclusiva para industrias pesadas. El parque edificatorio de éstas, degradado con los años, ha sido objeto de diversas operaciones de especulación inmobiliaria de colaboración público-privada iniciadas a partir de las Olimpiadas del año 1992, así como también fuente de diversos solares liberados para equipamientos, viviendas públicas o en cesión de uso, como la misma Balma. Los nuevos proyectos resultantes buscan, con grandes dificultades, compensar la histórica falta de servicios en la zona y la tensión habitacional provocada por la afluencia de nuevos usos intensivos exclusivos del tercer sector (hoteles, universidades, oficinas) y destinados principalmente a población de tipo flotante o, en cualquier caso, de un mayor poder adquisitivo.

El edificio, inaugurado en julio de 2021, se ubica en una esquina, intersección del Carrer d'Espronceda y el Camí Antic de Valencia y antigua traza de origen rural que irregulariza el perímetro habitual de las manzanas del ensanche de Cerdà. Esta anomalía provocada en el patrón decimonónico permite al edificio abrirse en planta baja tanto al exterior de la manzana (el Carrer Espronceda, una vía rodada), a su interior (ocupado por un instituto de educación secundaria y un centro de atención primaria) y al Camí Antic, ahora humanizado con una sola vía de servicio más espacios ajardinados complementarios. También se evita así el abrupto corte a 45° de los chaflanes del ensanche barcelonés, obstáculo habitual para la disposición de tipos de vivienda con distribución flexible,

Milena Villalba

limitado aquí a un leve corte biselado sobre un extremo del volumen del edificio.

Su diseño, elaborado por la cooperativa de arquitectura de Lacol en colaboración con Laboqueria, ha contado con la participación de La Constructiva para su ejecución, empresa constructora sin ánimo de lucro que también es cooperativa y originalmente impulsada por Sostre Cívic para realizar proyectos de vivienda similares. Respecto a su sistema constructivo, el edificio limita la habitual estructura de hormigón armado a su planta baja y a sus cimentaciones, minimizando así sus dimensiones y el empleo de materiales de origen mineral. En las plantas superiores hace uso de una estructura más ligera de paneles de portantes de madera, de origen orgánico y mucho más fácilmente sustituibles o reutilizables a largo plazo.

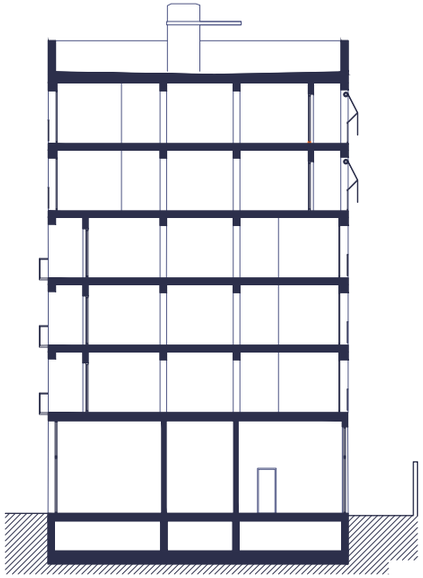
Siguiendo la vocación del proyecto de funcionar como un equipamiento suplementario a su entorno circundante, el edificio concentra buena parte de sus espacios comunes en su planta baja, especialmente diseñada con una mayor altura y donde se ubican su cocina-comedor colectiva, un taller, un espacio para bicicletas y los dos locales comerciales gestionados por la cooperativa. La azotea del edificio también cuenta con un espacio practicable de 300 m², acondicionado para realizar actividades al aire libre y pensado para la futura instalación de huertos urbanos destinados al autoconsumo. El resto de espacios comunes del edificio se distribuyen a lo largo de sus 5 plantas, disponiendo cada una de ellas de una sala destinada a usos colectivos de menor formato (habitaciones para personas invitadas, lavandería, espacios de cuidados o de lectura). Estos espacios comunitarios de menor tamaño están dispuestos alrededor del núcleo vertical de comunicaciones del edificio y todos ellos se encuentran comunicados con la generosa galería colectiva de acceso a las viviendas, dispuesta a lo largo de la fachada del Carrer Espronceda.

Todas las unidades de convivencia del proyecto parten de un mismo núcleo central de 50 m², equipado con dos “piezas”, más una cocina y un baño. Las dimensiones generales de este núcleo se han reducido entre un 5 y en un 10 % respecto a las superficies habituales permitiendo así aumentar las dimensiones de los espacios comunes interiores del edificio. Sin embargo, a esta opción mínima (llamada S) se le pueden añadir una o dos piezas extra de 16 m² para alcanzar tipologías de mayor dimensión (M y L, respectivamente) según las necesidades cambiantes de cada unidad. Esto es posible gracias a la disposición modular de los paneles estructurales de madera, cuyas luces favorecen ulteriores modificaciones en la distribución dentro y entre las unidades de cada planta.

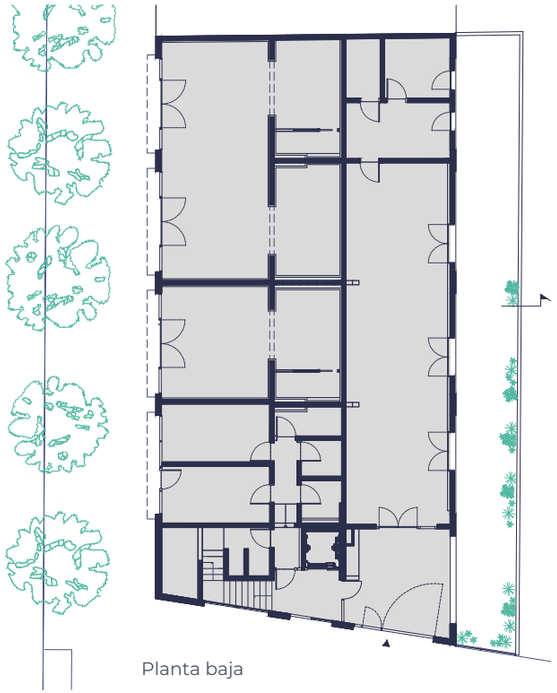
Aparte de este tipo de variaciones según el número de piezas, cada vivienda ha podido ser modificada ligeramente por las usuarias gracias a las diferentes posibilidades de ejecución de su núcleo central (según el acceso al baño o el grado de apertura de la cocina), decisiones discutidas en las sesiones individuales de acompañamiento realizadas entre las futuras inquilinas y las técnicas de los dos equipos de arquitectura. Algunos de los elementos de distribución de las unidades, como aquellas particiones no estructurales, los diversos materiales de acabado, las puertas interiores o el mobiliario de las cocinas han sido elegidas o modificadas por las inquilinas, incluyendo mejoras o modificaciones mediante la autoconstrucción o mediante contrataciones externas. Otros elementos, como el pavimento de terrazo, no son modificables debido a que comprometen el correcto funcionamiento climático del edificio, que ha sido calculado según las propiedades de inercia térmica de cada material. La participación de las usuarias se ha centrado mayoritariamente en el diseño y en los acabados de los espacios comunes interiores, mientras que para las fachadas, por ejemplo, los criterios más técnicos de funcionamiento climático han primado a la hora de decidir el tamaño y la distribución de sus aberturas, así como los de durabilidad y economía, en cuanto a los materiales escogidos.

Los mismos criterios se han tenido encuentra a la hora de elegir el tipo y el tamaño de las instalaciones del edificio, proyectado como un posible “refugio ante la pobreza energética”, dada la previsión de escasez de recursos contemplada en la actual situación de emergencia climática. Se ha priorizado tanto la autonomía como la reducción de su factura energética, prevista en un 50% menor respecto a un edificio corriente y con una ocupación similar. Así, la climatización artificial del edificio se limita mayormente al interior de las viviendas, muy aisladas, que cuentan con un sistema de recuperación de calor para los meses fríos, además del sistema de calefacción mediante paneles radiantes de arcilla alimentados con geotermia, sistema que permite también enfriar estos interiores en los meses cálidos mediante el “free-cooling”. El número y tamaño de aberturas en fachada disminuye asimismo en los pisos superiores del edificio, para evitar un asoleamiento excesivo, mientras que aumenta en los pisos inferiores con tal de incrementarlo. La piel del edificio también contribuye a un mejor control y aislamiento del asoleamiento en verano, momento en el que todos los espacios comunes y de circulación permanecen abiertos para facilitar la ventilación cruzada.

Planta tipo



Sección transversal



Planta baja

Espacios colectivos

Espacios privados

0 1 2 4 6 10 m

Unidad de convivencia - T3

0 1 2 3 5 m

Milena Villalba

Como ocurre en otros proyectos de este catálogo, como en La Morada, el Ciempiés o Clau Mestra, la distribución de las unidades de convivencia es en forma de peine. Así, una pasarela sirve de acceso a las diferentes tipologías residenciales y, a su vez, resulta de espacio semiexterior prolongación de las mismas, en las que se establecen relaciones entre las personas cooperativistas residentes.

EL DOCUMENTAL

EL DOCUMENTAL

El documental asociado a este catálogo pretende poner el foco en la vida cotidiana de aquellas personas que han decidido vivir en proyectos del modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso.

En él se relata, principalmente a través del testimonio de sus protagonistas, el cambio que supone vivir en un proyecto de este tipo, tanto respecto a las relaciones de convivencia que en él se generan, como a las que se establecen con su entorno ecológico, social y vecinal inmediato.

Precisamente, para complementar esta publicación, que ahonda, además de en el contexto general del modelo cooperativo en cesión de uso, en la génesis del proyecto comunitario y arquitectónico de diferentes iniciativas del Estado español, el documental se estructura casi exclusivamente en torno a aquellas entrevistas realizadas a sus integrantes, durante los últimos dos años.

Haber podido escuchar las vivencias de las diferentes cooperativistas en primera persona, verdaderas protagonistas y fundadoras del modelo en nuestro territorio, nos ha ayudado en gran medida a nuestra comprensión de éste, y sin ellas, este proyecto de investigación no tendría razón de ser.

La pieza final del documental, en formato de mediometraje, será presentada y divulgada en los diferentes espacios de discusión y de promoción del modelo cooperativo, así como en otros foros asociativos y académicos con intereses afines.

El vídeo se podrá consultar íntegramente y de manera gratuita vía *online*, siguiendo aquellos mismos criterios de licencia libre que rigen la distribución de este mismo catálogo.

El equipo de producción audiovisual del documental lo han formado Iñigo Aramburu Baztan, Marta Pérez Pinilla, Paloma de la Vega y Marlenne García.

La Balma

Ca la Fou

Trabensol

PAX Astronautas

Trabensol

PAX Astronautas

EL GOTEO

LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO

Para financiar este proyecto, en sus dos concreciones materiales de documental y catálogo, hemos contado con el apoyo de hasta un total de 157 cofinanciadoras y patrocinadoras. La gestión de estas ha sido posible a través de dos vías de financiación principales: por un lado, a través de los programas de subvenciones del Ajuntament de Barcelona, dentro de las convocatorias generales de Ciutat i Districte y, por el otro, a través de una campaña de micromecenazgo gestionada desde la plataforma de Goteo.

Goteo es una plataforma de crowdfunding o financiación colectiva (aportaciones monetarias) y colaboración distribuida (servicios, infraestructuras, microtareas), para aquellos proyectos que además de ofrecer recompensas individuales, generan un retorno de interés colectivo, es decir, fomentando el procomún, el código abierto y/o el conocimiento libre.

La plataforma ha sido impulsada desde Platoniq y se rige por un cumplimiento transparente y responsable de su misión mediante la Fundación Goteo, una entidad sin ánimo de lucro que integra a todos los agentes comprometidos con el desarrollo del proyecto, y que se encarga de gestionar una bolsa de inversión social, público-privada, de Matchfunding.

Ha sido gracias a las numerosas aportaciones recibidas durante la campaña de Goteo, realizada en la primavera de 2022, que se ha podido concluir este proyecto, por lo que agradecemos de manera especial al conjunto de todas las personas donantes que en él participaron:

Adolfo Rodríguez
Adrián Rodríguez
Agnès
Aitor Martín Comerón
Ale
Alejandro
Alejandro Zúñiga García
Aliza
Ametxe (cooperativa)
Ana Isabel Huguet Arbella
Ana Julià Rodríguez
Ana Mar Casado Martínez
Ángel Reboredo González
Ariwake (cooperativa)
Asunción Blanco Romero
B. Valencia
Borja Belandia
Carlos Alberto Martínez Gadea
Camen
Carmen Abadía
Carmen de la Vega González
Carmen Farola
Carmen Martínez Mendoza
Carmen Simón Navajas
Celobert (cooperativa)
Claudia Paz Yanes
Bustarviejo (cooperativa)
Cristina González
Cristina Magallón Hernández
Cristina Poza
Cristina Salas
Cristina Viada Sauleda
David Ayats Ros
David H. Falagan
Dolores Raposo Varela
Dulzet
Eduardo Javier Cortijo Serrano
Edurne Jaka
Edurne León Sánchez
Elisabet Carbonell
Enara Escobosa
Eneko Larrarte Huguet
Enrique Ascasibar
EntreAlisios (cooperativa)
Ernest Garriga
Esther Granados Camarasa
Etxekonak (cooperativa)
Eva Gurria Marco
Fernando Franco Aixela
Ferran Sánchez
Francisco Javier Donoso Navarro
Francisco Mercader Trilla
Francisco Puertes
Gael
Gaia D'Elia
Gema Ramiro
Gregori Sabater González
Guadalupe Sierra
Henard Sellés Mateo
Idoia Jaka
Iñigo Arregui
Isabel Aguirre Redrado
Isabel Alonso Lorente
J. M. Ricart
Javier del Monte
Javier Espinosa Ochoa
Jesus M. Bermejo
Jesús María Ramírez Sánchez
Joan Grasa Arroyo
Jordi Cucurull
Jorge Pinto
Jorge Riechmann
Jorge Toledo
José Abel Casado Martínez
José Aranda
José Ignacio Zuazu Moneo
Juan
Juan José Esparza Díaz
Juan Luis Agorreta Malumbres
Juan Ramón Sainz Hernández
Juan José Baltasar
Júlia Leigh Capdevila
Julia Sánchez-Montes Sanz
Julia Tuñón Jiménez
Júlia Valldolitx
La Dinamo Fundació (cooperativa)
Lacol (cooperativa)
Laura Cedrés
Laura Zamora Cornadó
Leire Garaiko
Lidia López Sanz
Lucía
Luis González Reyes
María Susana Casado Martínez
Magda
Maite Laínez
María del Carmen García Baños
María Sánchez García
María Tomé Nuez
Marina Itziar
Màrius Gutiérrez Espinosa
Marlenne García Muñoz
Marta Pérez Pinilla
Marta Ruiz
Marta Vergoñós

EL GOTEO

Miguel Ángel Alcalde Sebastián
Miguel Ángel Rodríguez Manzano
Miguel Carasusán
Miren Begoña Erauzkin Bilbao
Natalia Teribia
Neus Agost Gil
Noelia Álvarez Díaz
Noemí Morillas
Oficina de Innovación Cívica (cooperativa)
Oihane Arruabarrena
Oriol Martínez-Marañón Gavilán
Oriol R.
Paloma Alonso
Mikel Pau Casado Buesa
Paz
Rafa
Rafael Redondo Collado
Raquel
Raül Avilla Royo
Rubén Belandia Fradejas
Sabela Rey Cao
Sacri Buesa Ascaso
Samer Hassan
Sara Vicente
Sergi Alonso
Silvia Fernández Fernández
Simón F. Castro
Sostre Cívic (cooperativa)
Sotrac (cooperativa)
S. Papin
Tania González
Teo Ronco Marín
Tere Baztan
Teresa Gómez-Fabra
Teresa Sanz Coll
Txaro Buñuel Pérez
Usue Belandia
Victoria Buesa Ascaso
Voltes (cooperativa)
Xavier Peradalta Tort
Yuse Libari
Zaida Muxí
Zazu Pere L.

BIBLIOGRAFÍA SELECCIONADA

Aunque el conjunto de obras sobre las viviendas cooperativas en cesión de uso es algo más amplio que el que aquí presentamos, no es tampoco, como es bien sabido, demasiado numeroso, pese a lo cual hemos preferido elaborar una reducida selección razonada.

Una selección que hemos complementado con otras obras teóricas de influencia en el texto, por haber motivado especialmente su concepción, y que de manera general se ocupan de aquellas diversas causas de origen global, que han conducido a la "reaparición", o, más bien, a la reorientanción del modelo de las cooperativas de vivienda como posible alternativa de convivencia, en este caso, en su peculiar forma de cesión de uso.

Destinadas a explicar estas causas son, por ejemplo, algunas autoras que habitualmente ahondan en la gentrificación y en los efectos locales de la globalización capitalista (Sassen, Smith, Soja, Harvey), a las que a menudo solemos acompañar con aquellas otras a partir de las cuales hemos formado nuestras particular mirada ecofeminista, y, sobre todo, interseccional (Davis, Crenshaw).

Las obras exclusivamente dedicadas a la vivienda cooperativa en cesión de uso, a diferencia de estos textos teóricos de procedencia casi siempre anglosajona, han sido todas ellas casi exclusivamente escritas y editadas en castellano o en catalán. La selección recoge así a muchas de éstas tanto porque han sido las que más se han utilizado durante la preparación, redacción y edición de este catálogo, como porque son las que gozan de un mayor grado de accesibilidad para aquellas lectoras que quieran profundizar más en esta bibliografía sobre el tema.

Así, muchas de las obras que aquí presentamos, se pueden consultar y/o descargar gratuitamente desde las páginas web de las propias instituciones o de aquellos colectivos que las han editado. También suelen ser estas mismas obras, de tan fácil acceso, las que más han influido en la concepción de muchos de los proyectos que hemos seleccionado en nuestro catálogo. Cabe señalar también que muchas de ellas las han autoeditado entidades o fundaciones, que son ellas mismas promotoras de proyectos cooperativos (como La-Dinamo Fundació, Perviure, Sostre Cívic), u otras entidades privadas, asimismo relacionadas con el sector, pero más vinculadas a la profesión arquitectónica (como la Fundacion Arquia, Lacol, o Celobert).

Se puede observar igualmente la participación de la administración pública en la edición de muchas de estas obras, a imagen y semejanza de aquello que ocurre ya en los mismos proyectos cooperativos, que en muchas ocasiones han recibido también diversos apoyos de su parte, si bien algunas veces exiguos, aún casi siempre imprescindibles.

Vuelve a ser paradigmático una vez más el caso de Catalunya, y en especial el de Barcelona, donde el Ajuntament ha colaborado especialmente, mediante diversos tipos de ayudas directas o indirectas (como subvenciones, o encargos), a gran parte de las obras que aquí seleccionamos.

Sobre aquellas obras editadas o promovidas de alguna manera desde la academia, señalar que no habría ninguna si no fuera por aquellas escasas tesis y artículos de autoras muchas veces relacionadas también con el sector cooperativo. Unos trabajos que, en general, han tratado el tema solamente desde aquella perspectiva más "aformal", si no "antiformal", habitual en la familia de las ciencias sociales (único ámbito que se ha encargado algo del tema, desde los campos específicos de la economía, el derecho, la antropología, o las ciencias políticas).

Algo similar ocurre con aquellas publicaciones especializadas en arquitectura, las cuales no se han interesado mucho por la vivienda cooperativa en cesión de uso, a excepción de aquellas que han difundido alguno de sus casos más paradigmaticos, en los que se han involucrado oficinas de arquitectura cuyo trabajo ya había sido publicado anteriormente, como puede ser el caso de Lacol.

Aún en estos casos, por lo general las publicaciones de este sector se han ceñido a explicar solamente el contenido formal del proyecto arquitectónico, de una manera, si no del todo desvinculada, sí bastante ajena a aquel contexto más amplio, complejo y hasta polémico, que lo ha producido.

Insistimos una vez más en el caso de Lacol, ya que es fácil observar que La Borda es el proyecto del Estado español más conocido tanto a nivel nacional como internacional, al menos dentro de los círculos profesionales. Al difundir esta obra, las revistas de arquitectura se hacen habitualmente cargo de aquello "colectivo" como agente definidor del proyecto, pero a fin de cuentas empleándolo como un concepto muy abstracto, y hasta ornamental en la confección de sus textos, así como para la producción y selección de las imágenes que los acompañan.

No obstante, no aparece casi nunca información precisa sobre aquel proceso previo, y necesario, de la okupación vecinal de las diferentes edificaciones abandonadas del antiguo complejo fabril de Can Batlló, tras la cual se generó el marco de posibilidades dentro del cual surgió el proyecto final de La Borda, superando las diversas negociaciones y forcejeos con el Ajuntament y otras entidades. Tampoco se incide casi nunca en la propuesta económica específica de la cooperativa en cesión de uso, en cuanto ésta ha podido implicar al propio diseño del proyecto, en la irremplazable influencia de su proceso participativo, en el bagaje de del equipo profesional de Lacol, algunas de ellas inquilinas de La Borda, y activas militantes en los movimientos vecinales de su barrio, etc.

Por lo general, este conveniente silencio en torno a la comunidad que ha participado directamente en la construcción de sus propios proyectos cooperativos, suele ser la constante cuando éstos aparecen finalmente en los diferentes medios académicos, profesionales, o en aquella prensa de carácter más hegemónico. La única excepción es aquí para el sincero interés de los diarios de El Salto o de La Marea por algunos de estos proyectos, en cuyos artículos se combina siempre una explicación de su aspecto más comunitario con el de su propuesta arquitectónica, un enfoque que compartimos y que, sin embargo, no puede sustituir a uno más teórico y de cocción más sosegada, como el que hemos querido presentar en esta obra.

Ha sido este olvido habitual y también sintomático de estas comunidades germinales el que ha motivado la edición de este catálogo, así como la realización de su documental asociado, con los que se pretende remediar esta invisibilización, destacando la participación de todas esas "otras" agentes que, en la construcción social de la arquitectura y del territorio en el que ella se establece, hacen posible su realización.

Abad, Jesús Sanz. «Economía social y solidaria, emprendimiento social y economía popular en la sociedad post-crisis». *Revista de Antropología Social* 28, n.º 2 (septiembre de 2019): 205-26.
Abad, Jesús Sanz, María José Pont Cháfer, Consuelo Álvarez Plaza, Herminia González Torralbo, María Isabel Jociles Rubio, Nancy Konvalinka, José Ignacio Pichardo Galán, Ana María Rivas Rivas, y Elisa Romero Moreno. «Diversidad familiar: apuntes desde la antropología social». *Revista de Treball Social* 198 (2013): 30-40.
Alcaraz, Andrés Cánovas, Carmen Espegel, y José María Lapuerta. *Amaneceres domésticos. Domestic Dawns. Temas de vivienda colectiva en la Europa del siglo XXI*. Ediciones Asimétricas, 2022.
Alexander, Christopher. *A Pattern language. Un lenguaje de patrones: ciudades, edificios, construcciones*. Editado por Sara Ishikawa y Murray Silverstein. Gustavo Gili, 1980.
Arañó, Ignasi Blajot, David Martínez García, Lluís Ordax Giménez, Antoni Solanilla Pascau, y Josep Maria Vilaseca i Arroyo. *Els habitatges cooperatius: el sistema de cessió d'ús*. Generalitat de Catalunya, 2008.
Augé, Marc. *El viaje imposible. El turismo y sus márgenes.* Editorial Gedisa, 1998.
Baiges, Carles, Mara Ferreri, y Lorenzo Vidal. *Polítiques de referència internacionals per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries*. La Dinamo Fundació y La Col SCCL, 2021.
Bañales, José Luis Oyón, Manuel Guàrdia Bassols, Maribel Rosselló i Nicolau, David Hernández Falagán, y Joan Roger Gonce. «La revolución residencial de la periferia obrera en Barcelona, 1939-1980: Nou Barris como estudio de caso». *Scripta nova* 25, n.º 2 (junio de 2021): 271-306.
Baudrillard, Jean. *Cultura y simulacro*. Editorial Kairós, 1978.
Bokov, Anna. *Lessons from the social condensers: 101 Soviet workers' clubs and spaces of mass assembly*. Verlag, 2023.
Can70, Daniel López Gómez, Lluvi Farré Montalà, y Suara Serveis. *Cures en la convivència de persones grans*. Sostre Cívic SCCL, 2019.
Casajus, Anna Grau. «Desmercantilitzar l'habitatge. Discursos i pràctiques d'iniciatives socials innovadores durant la Gran Recessió a Espanya.». Tesis doctoral, Universitat de les Illes Balears, 2019.
Casanovas, Roser. «La necessitat d'un habitatge cooperatiu amb perspectiva feminista.» *Crític*, junio de 2021.
Castro, Maria Josep Lázaro, Mireia Parera Puigdomènech, y Perviure. *Eines per a facilitar la cerca i l'accés a sòls i edificis a projectes de cohabitatge*. Fil a l'agulla, Coop de Mà, y Celobert SCCL, 2021.
Celobert SCCL. *Les claus de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús*. Sostre Cívic SCCL, 2017.
Celobert SCCL, Equal Saree, y Fil a l'agulla. *Cap a una arquitectura ecofeminista al cohabitatge. Com podem incorporar la mirada ecofeminista al cohabitatge?* Celobert, Equal Saree, y Fil a l'agulla, 2022.
Ciocoletto, Adriana. «Urbanismo para la vida cotidiana: herramientas de análisis y evaluación urbana a escala de barrio desde la perspectiva de género». Tesis doctoral, Universitat Politècnica de Catalunya, 2014.
Col·lectiu Punt 6. *Urbanismo feminista. Por una transformación radical de los espacios de vida*. Virus Editorial, 2019.
Crenshaw, Kimberlé. «Documento para o encontro de especialistas em aspectos da discriminação racial relativos ao gênero». *Revista Estudos Feministas* 10, n.º 1 (enero de 2002): 171-88.
Cristhian, Diana Leafe. *Crear una vida juntos: herramientas prácticas para formar Ecoaldeas y Comunidades intencionales*. Cauac editorial nativa, 2011.
Davis, Angela. *Mujeres, raza y clase*. Akal, 2004.

Delgado, Manuel. *El animal público*. Anagrama, 2006.
Durrett, Charles. *Manual del senior cohousing. Autonomía personal a través de la comunidad*. Editado por DYKINSON, 2015.
El Risell SCCL y Sostre Cívic SCCL. *Transformem l'entorn*. Sostre Cívic SCCL, 2018.
Espai Ambiental SCCL. *Pràctiques ambientals als projectes de cohabitatge*. Celobert SCCL y Perviure SCCL, 2022.
Fajardo, Gemma, Francisco Merino, y Marina Caraffa. *Innovación en el acceso a la vivienda: masovería, cesión de uso y cohousing*. Centro Internacional de Investigación e Información sobre la Economía Pública Social y Cooperativa (CIRIEC-España), 2021.
Federici, Silvia. *Revolución en punto cero. Trabajo doméstico, reproducción y luchas feministas*. Traficantes de Sueños, 2013.
Fil a l'agulla. *Manual de cures a les comunitats. Com podem aplicar l'ecofeminisme als projectes de vida en comunitat?* Fil a L'agulla, 2022.
Fontana, Josep. *Por el bien del imperio: una historia del mundo desde 1945*. Pasado & Presente, 2013.
Frampton, Kenneth. *Historia crítica de la arquitectura moderna*. Gustavo Gili, 2009.
Fundació Coop57, La Dinamo Fundació, Sostre Cívic SCCL, Holon, Coopdevs, y Goteo. *Assequibilitat econòmica de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús: diagnosi, reptes i propostes*. La Dinamo Fundació, 2021.
Fundació La Dinamo. *Cómo crear un proyecto de vivienda cooperativa en cesión de uso*. La Dinamo Fundació, 2023.
Fundació La Dinamo, La Col SCCL, La Ciutat Invisible, Chakir el Homrani, Josep Vidal, Josep Maria Montaner, Marc Martí-Costa, Carles Baiges, Mara Ferreri, y Lorenzo Vidal. *Impuls de les cooperatives d'usuàries d'habitatge. Per a una política pública cooperativa d'accés a l'habitatge a Catalunya*. La Dinamo Fundació y La Col SCCL, 2021.
García, Anna Belén Sánchez, y Plandiura Riba Roser. «La provisionalidad del régimen de protección oficial de la vivienda pública en España». *Scripta Nova* 7 (junio de 2007).
García, Irati Mogollón, y Ana Fernández Cubero. *Arquitecturas del cuidado. Hacia un envejecimiento activista*. Icaria editorial, 2019.
Gascó, Emma, María González Reyes, y Nacho García Pedraza. *Palabras en el patio: relatos de una experiencia de vivienda colectiva.* Libros en Acción (Ecologistas en Acción), 2021.
Glass, Ruth. *London : aspects of change*. Macgibbon & Kee, 1964.
Habraken, N. J. *El Diseño de soportes*. Gustavo Gili, 2000.
Harvey, David. «Mundos urbanos posibles». En *Lo urbano en 20 autores contemporáneos*, editado por Antonio Martin, 177-98. Edicions UPC, 2004.
Hayden, Dolores. *La gran revolución doméstica*. Puente Editores, 2023.
Kopp, Anatole. *Arquitectura y urbanismo soviéticos de los años veinte*. Lumen, 1974.
La Col SCCL, y La Ciutat Invisible. *Habitar en comunidad. La vivienda cooperativa en cesión de uso*. Catarata, 2018.
———. *Habitatge cooperatiu i els seus reptes*. Habitatge Social de la USOC, 2001.
Lefebvre, Henri. *De lo rural a lo urbano*. Península, 1971.
———. *La proclamación de la Comuna. 26 de marzo de 1871*. Txalaparta, 2021.
———. *La Revolución urbana*. Alianza Editorial, 2022.
Levi, Anna Bofill. *Guia per al planejament urbanístic i l'ordenació urbanística amb la incorporació de criteris de gènere*. Institut Català de les Dones, 2008.
Llargavista Observatori de l'habitatge cooperatiu. *Els projectes d'habitatge cooperatiu a Barcelona en xifres*. Llargavista Observatori de l'habitatge cooperatiu, 2020.
López, Cristina R. Grau. *Sobre el marc legal aconsellable per impulsar el model de cooperatives en règim d'ús*. La Dinamo Fundació, 2018.

López, José Manuel Tejerizo. «El régimen tributario de las cooperativas en España. Aspectos generales». *GIZAEKOA-Revista Vasca de Economía Social* 4 (2008).
Luxemburgo, Rosa. *Reforma o revolución*. Akal, 2015.
Matriu, Associació Col·lectiva. *La construcció i la cura dels grups*. Sostre Cívic SCCL, 2018.
Matriu, Associació Col·lectiva, y Sostre Cívic SCCL. *La construcció i la cura dels grups*. Sostre Cívic SCCL, 2020.
Mendive, Carlos. *Cartera de Inmuebles de Vivienda de Interés Social (CIVIS): Alternativas para la provisión de suelo en Uruguay*. Lincoln Institute of Land Policy, 2013.
Nadal, Jordi. *El Fracaso de la revolución industrial en España, 1814-1913*. Ariel, 1975.
Nahum, Benjamín, Jose Luís Cáceres, Enrique Iglesias, Walter Kruk, Carlos Altoberro, Critina Frynn, José Durán, et al. *Una historia con quince mil protagonistas. Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua uruguayas*. Intendencia de Montevideo, Junta de Andalucía, 2008.
Panitch, Leo. *La construcción del capitalismo globaL: la economía política del imperio estadounidense*. Akal, 2015.
Perviure, Celobert SCCL, y Fil a l'agulla. *Cohabitatge amb cures i atenció a les persones*. Perviure, 2019.
Ross, Kristin. *Lujo comunal: el imaginario político de la Comuna de París*. Akal, 2016.
Routes, Radical. *How to Set Up a Housing Co-operative*. Radical Routes, 2015.
Rubio, David Alcorcón, Jose Antonio del Pino Jiménez, Cristina Fernández Portero, Josué García Amián, Rocío Herrera Blanco, Laura López de la Cruz, y José Antonio Sánchez Medina. *Soluciones habitacionales para el envejecimiento activo. Viviendas colaborativas o cohousing. Respondiendo a los cambios demográficos desde la innovación social*. Tirant lo Blanch, 2017.
Sabater, Txatxo. *Guía de estudio para la arquitectura de la gerohabitación, cohabitación y emancipación: antecedentes y perspectivas de la vivienda con servicios para mayores*. Oficina Multimèdia y Publicacions Escola d'Arquitectura del Vallès, 2009.
Sassen, Saskia. «Las economías urbanas y el debilitamiento de las distancias.» En *Lo urbano en 20 autores contemporáneos*, editado por Antonio Martin, 133-44. Edicions UPC, 2004.
Societat Orgànica, Sostre Cívic SCCL, Labaula, STEM Arquitectes, y La Constructiva. *Anàlisi comparatiu entre sistemes constructius industrialitzats i convencionals i els seus impactes ambientals*. Sostre Cívic SCCL, 2019.
Smith, Neil. *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Traficantes de Sueños, 2012.
Smith, Neil, Luz Marina García Herrera, y Fernando Sabaté Bel. *Gentrificación urbana y desarrollo desigual*. Icaria, 2015.
Turmo, Raül. *Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge*. Fundació Jaume Bofill, 2004.
Ungers, Liselotte. *Comunas en el Nuevo Mundo, 1740-1971*. Gustavo Gili, 1978.
Vidal, Lorenzo. *El foment públic del cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús a Dinamarca i Uruguai*. La Dinamo Fundació, 2018.
———. «(Re)turning to Housing Cooperativism? Perspectives on the Housing Question from Denmark and Uruguay». Tesis doctoral, Universitat Autònoma de Barcelona, 2018.
Vidal, Lorenzo, Max Gigling, Lea Oswald, Richard Pontelin, y Peter Kämmerling. *Experiències internacionals*. Sostre Cívic SCCL, 2018.
Voltes cooperativa d'arquitectura, Masies x Viure, L'Esberla, Sostre Cívic SCCL, y Coop de Mà. *Guia pas a pas. Habitatge cooperatiu als mons rurals*. Voltes Cooperativa d'Arquitectura, 2022.

La publicación ***Construir la utopía*** forma parte de un proyecto más general, tan investigador como militante, como es el de ***Las formas de habitar de la vivienda cooperativa***. Éste tenía desde sus inicios en el año 2021, el objetivo de dar a conocer el modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso del Estado español, mediante el rodaje de un documental y la edición de un libro-catálogo, que ahora vemos impreso, recogiendo en ellos tanto las diferentes iniciativas ya existentes como el testimonio de las diversas comunidades que los habitan. Con el proyecto se busca promover este modelo alternativo de acceso a la vivienda, en el que el derecho a este bien, el apoyo mutuo o la vida comunitaria, son algunos de los valores principales que han motivado a sus habitantes a la hora de construir sus propios espacios de convivencia.